



**BỘ XÂY DỰNG  
TRUNG TÂM THÔNG TIN**

**THÔNG TIN**

**XÂY DỰNG CƠ BẢN  
& KHOA HỌC  
CÔNG NGHỆ  
XÂY DỰNG**

MỖI THÁNG 2 KỶ

**24**

Tháng 12 - 2011

# Hội nghị Doanh nghiệp ngành Xây dựng năm 2011

Hà Nội, ngày 17 tháng 12 năm 2011



Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng phát biểu khai mạc Hội nghị



Các đại biểu dự Hội nghị

**THÔNG TIN  
XÂY DỰNG CƠ BẢN  
& KHOA HỌC  
CÔNG NGHỆ  
XÂY DỰNG**

THÔNG TIN CỦA BỘ XÂY DỰNG  
**MỖI THÁNG 2 KỶ**

TRUNG TÂM THÔNG TIN PHÁT HÀNH  
**NĂM THỨ MƯỜI HAI**

**24**

**SỐ 24 - 12/2011**



**TRUNG TÂM THÔNG TIN**

TRỤ SỞ: 37 LÊ ĐẠI HÀNH - HÀ NỘI

TEL : 8.215.137 - 8.215.138

FAX : (04)9.741.709

Email: citc\_bxd@hn.vnn.vn

GIẤY PHÉP SỐ: 595 / BTT

CẤP NGÀY 21 - 9 - 1998

## **MỤC LỤC**

### **Văn bản quản lý**

#### **Văn bản các cơ quan TW**

- Quyết định số 2424/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Cha Lo, tỉnh Quảng Bình đến năm 2030 5
- Quyết định số 2139/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu 6
- Quyết định số 2423/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghệ cao Đà Nẵng 8
- Chỉ thị số 2196/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp tăng cường quản lý thị trường bất động sản 9

#### **Văn bản của địa phương**

- Quyết định số 40/2011/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất công) sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội 11
- Quyết định số 57/2011/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà ở xã hội thuộc nguồn vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Dương

## CHỊU TRÁCH NHIỆM PHÁT HÀNH

**TS. ĐẶNG KIM GIAO**

### **Ban biên tập:**

THS.KTS.NGUYỄN HÙNG OANH

(Trưởng ban)

CN.BẠCH MINH TUẤN (Phó ban)

KS.HUYỀN PHƯỚC

CN.ĐỖ KIM NHẬN

CN.BÙI QUỲNH ANH

CN.TRẦN THU HUYỀN

CN.NGUYỄN BÍCH NGỌC

CN. NGUYỄN LỆ MINH

CN. PHẠM KHÁNH LY

- Quyết định số 153/2011/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh 14 17

### **Khoa học công nghệ xây dựng**

- Nghiệm thu đề tài:
  - + Soát xét TCXD 168:1989 thành TCVN...2011 "Thạch cao để sản xuất xi măng" 16
  - + Nghiên cứu, thiết kế, chế tạo máy xúc thủy lực bánh xích có dung tích gầu từ 0,7m<sup>3</sup> 17
- Hội nghị thẩm định Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Hòn La (Quảng Bình) đến năm 2030 19
- Hội nghị thẩm định Công nghệ xử lý rác thải bằng phương pháp đốt của Trung tâm công nghệ mới và môi trường (ENVIC) 21
- Hội thảo khoa học: "Thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng ở Việt Nam – Thực trạng và giải pháp" 22
- Những xu hướng cơ bản trong chương trình "Nhà ở" quốc gia của thành phố Moskva giai đoạn 2012 - 2016 24
- Những khuyết điểm còn tồn tại của chế độ quỹ tiết kiệm nhà ở của Trung Quốc và đối sách hoàn thiện 28
- Phân tích nét đặc sắc của khu vực làng xã và quy hoạch bảo vệ - kinh nghiệm của thành phố Vĩnh Khang tỉnh Chiết Giang , Trung Quốc 32

### **Thông tin**

- Hội nghị doanh nghiệp ngành Xây dựng năm 2011 38
- Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng tiếp Thứ trưởng Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật Bản 39
- Hội nghị tổng kết công tác Đảng năm 2011 của Đảng bộ Bộ Xây dựng 41
- Công ty Cổ phần COMA 18 kỷ niệm 45 năm ngày thành lập và đón nhận Huân chương Lao động hạng Nhất 43
- Kiểm soát rủi ro trong dự án BOT xây dựng nhà máy xử lý nước thải đô thị 46
- Công tác chính trị tư tưởng sáng tạo trong chuyển đổi mô hình doanh nghiệp ở Trung Quốc 49



## VĂN BẢN CỦA CÁC CƠ QUAN TW

### **Quyết định số 2424/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Cha Lo, tỉnh Quảng Bình đến năm 2030**

Ngày 21/12/2011 Thủ tướng Chính phủ đã ra Quyết định số 2424/QĐ-TTg về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Cha Lo, tỉnh Quảng Bình đến năm 2030. Trong đó phạm vi nghiên cứu quy hoạch gồm ranh giới hành chính của 6 xã thuộc huyện Minh Hóa là: Dân Hóa, Trọng Hóa, Hóa Thanh, Hóa Phúc, Hồng Hóa và Hóa Tiến với tổng diện tích là 537,7 km<sup>2</sup>. Quy hoạch xây dựng đợt đầu đến năm 2020 định hướng quy hoạch đến năm 2030.

Khu kinh tế cửa khẩu Cha Lo là trung tâm kinh tế và đô thị phía Tây của tỉnh Quảng Bình, nơi đây cũng là đầu mối trung chuyển, trung tâm xuất nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ của tỉnh Quảng Bình với nước bạn Lào và Thái Lan, là khu vực có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng của Quốc gia. Tổng diện tích đất tự nhiên của khu kinh tế khoảng 53.770 ha, trong đó dự kiến: đất khu phi thuế quan khoảng 50 ha – 300 ha, đất dân dụng – công nghiệp khoảng 10.000ha – 15.000 ha; đất khu dịch vụ, du lịch khoảng 2000 ha; đất khác khoảng 41.270 ha – 35.770 ha.

Quyết định này yêu cầu nội dung nghiên cứu về mặt tổ chức không gian khu kinh tế đảm bảo cấu trúc phát triển và cơ cấu phân khu chức năng cụ thể gồm: Khu phi thuế quan; khu chế xuất; khu công nghiệp; khu giải trí; khu du lịch; khu đô thị mới và các khu dân cư; khu hành chính và các khu chức năng khác. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo phân vùng chức năng, theo các trục không gian chính.

Nghiên cứu bố trí các điểm trọng tâm mang tính biểu tượng của quốc gia, của khu kinh tế như Quốc môn, tượng đài hoặc phù điêu biểu trưng, các cửa kiểm soát tại cửa ngõ Khu kinh tế. Các công trình thuộc khu kinh tế cửa khẩu cần cách xa đường biên giới ít nhất 100m, tránh ảnh hưởng đến đường biên và mốc giới (theo đúng Hiệp định và Quy chế biên giới giữa Việt Nam và Lào).

Đối với quy hoạch sử dụng đất trong khu kinh tế cần xác định hệ thống các trung tâm, vị trí, quy mô các khu chức năng trong Khu kinh tế, các khu hiện có phát triển ổn định, các khu cần chỉnh trang, cải tạo nâng cấp, các khu cần bảo tồn, tôn tạo, các khu chuyển đổi chức năng, các khu quy hoạch xây dựng mới, các khu cấm xây dựng và các khu dự kiến mở rộng. Đối với khu vực dân cư nông thôn cần phải bảo đảm phù hợp với Quy hoạch bố trí, ổn định dân cư các xã biên giới Việt – Lào tỉnh Quảng Bình đến năm 2015.

Về mặt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật thì cần phải xác định cao độ khống chế hợp lý cho các khu vực xây dựng; chọn mô hình hệ thống thoát nước, xác định các lưu vực thoát nước chính, kết cấu mạng lưới cống và mương. Đề xuất các nội dung về giao thông đối ngoại, liên vùng, liên khu vực có liên quan; tổ chức mạng lưới giao thông, phân loại phân cấp các tuyến giao thông và đề xuất các giải pháp thiết kế cho mạng lưới giao thông nội bộ; xác định vị trí quy mô, số lượng các công trình giao thông như bãi đỗ xe chính và phụ, cầu, đường bộ. Xác định tiêu

chuẩn và nhu cầu dùng nước; nguồn cấp; đề xuất các giải pháp cấp nước và bảo vệ nguồn nước. Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu sử dụng điện; lựa chọn cân đối nguồn điện; đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới cao áp, trung áp và cấu trúc lưới điện hạ thế; xác định nhu cầu và đề xuất giải pháp cho chiếu sáng giao thông công cộng. Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn; đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải; thu gom chất thải rắn, các giải pháp về nghĩa trang.

Đánh giá môi trường chiến lược do phát triển các khu chức năng với môi trường tự nhiên và môi trường xã hội. Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong

đồ án quy hoạch. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.

Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Cha lo tỉnh Quảng Bình đến năm 2030 thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

(Xem toàn văn tại: [www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn))

## **Quyết định số 2139/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu**

Ngày 05/12/2011 Thủ tướng Chính phủ đã ra Quyết định số 2139/QĐ-TTg Phê duyệt Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Biến đổi khí hậu là một trong những thách thức lớn nhất đối với nhân loại. Biến đổi khí hậu sẽ tác động nghiêm trọng đến sản xuất, đời sống và môi trường trên phạm vi toàn thế giới. Nhiệt độ tăng, mực nước biển dâng gây ngập lụt, gây nhiễm mặn nguồn nước, ảnh hưởng đến nông nghiệp, gây rủi ro lớn đối với công nghiệp và các hệ thống kinh tế - xã hội trong tương lai. Vấn đề biến đổi khí hậu đã, đang và sẽ làm thay đổi toàn diện và sâu sắc quá trình phát triển và an ninh toàn cầu như năng lượng, nước, lương thực, xã hội, việc làm, ngoại giao, văn hóa, kinh tế, thương mại.

Việt Nam được đánh giá là một trong những quốc gia bị ảnh hưởng nặng nề nhất của biến đổi khí hậu, trong đó đồng bằng sông Cửu Long là một trong ba đồng bằng trên thế giới dễ bị tổn thương nhất do nước biển dâng, bên cạnh đồng bằng sông Nile (Ai Cập) và đồng bằng

sông Ganges (Bangladesh). Theo các kịch bản biến đổi khí hậu, vào cuối thế kỷ 21, nhiệt độ trung bình năm ở nước ta tăng khoảng 2-3<sup>0</sup>C, tổng lượng mưa năm và lượng mưa mùa mưa tăng, trong khi đó lượng mưa mùa khô lại giảm, mực nước biển có thể dâng khoảng từ 75cm đến 1m so với thời kỳ 1980 – 1999. Nếu mực nước biển dâng cao 1m, sẽ có khoảng 40% diện tích đồng bằng sông Cửu Long, 11% diện tích đồng bằng sông Hồng và 3% diện tích của các tỉnh khác thuộc vùng ven biển sẽ bị ngập, trong đó thành phố Hồ Chí Minh sẽ bị ngập trên 20% diện tích; khoảng 10-12% dân số nước ta bị ảnh hưởng trực tiếp và tổn thất khoảng 10% GDP. Tác động của biến đổi khí hậu đối với nước ta là rất nghiêm trọng, là nguy cơ hiện hữu cho mục tiêu xóa đói giảm nghèo, cho việc thực hiện các mục tiêu thiên niên kỷ và sự phát triển bền vững của đất nước.

Với định hướng cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại vào năm 2020, các hoạt động sản xuất và tiêu thụ năng lượng sẽ tăng cường mạnh mẽ, đặc biệt là trong công

nghiệp, giao thông vận tải, phát triển đô thị, làm tăng lượng phát thải khí nhà kính của Việt Nam. Điều này đi ngược lại xu thế chung của quốc tế đòi hỏi mỗi quốc gia, không phụ thuộc là nước phát triển hay đang phát triển, đều phải giảm phát thải khí nhà kính nhằm góp phần bảo vệ hệ thống khí hậu trái đất. Trong khi năng lượng tái tạo, năng lượng mới có mức phát thải khí nhà kính thấp nhưng đòi hỏi đầu tư lớn và có giá thành cao.

Nhận thức về biến đổi khí hậu của cộng đồng còn hạn chế và phiến diện, mới chỉ quan tâm nhiều đến các tác động tiêu cực mà biến đổi khí hậu gây ra chứ chưa quan tâm đúng mức tới việc chuyển đổi lối sống, mẫu hình sản xuất và tiêu thụ theo định hướng các-bon thấp, tăng trưởng xanh. Những thách thức đó đòi hỏi Việt Nam phải có những nỗ lực hơn nữa trong các chính sách, biện pháp tăng cường nhận thức và năng lực ứng phó với biến đổi khí hậu, song song với phát triển kinh tế nhằm tăng cường sức cạnh tranh của nền kinh tế và vị thế quốc gia trên trường quốc tế.

Chiến lược này đưa ra mục tiêu chung là phát huy năng lực của toàn đất nước, tiến hành đồng thời các giải pháp thích ứng với tác động của biến đổi khí hậu và giảm nhẹ phát thải khí nhà kính, bảo đảm an toàn tính mạng người dân và tài sản, nhằm mục tiêu phát triển bền vững. Tăng cường năng lực thích ứng với biến đổi khí hậu của con người và các hệ thống tự nhiên, phát triển nền kinh tế các-bon thấp nhằm bảo vệ và nâng cao chất lượng cuộc sống, bảo đảm an ninh và phát triển bền vững quốc gia trong bối cảnh biến đổi khí hậu toàn cầu và tích cực cùng cộng đồng quốc tế bảo vệ hệ thống khí hậu trái đất.

Để ứng phó với biến đổi khí hậu Việt Nam cần có hệ thống cảnh báo sớm để chủ động ứng phó với thiên tai và giám sát khí hậu, mở rộng và tăng cường hệ thống quan trắc và giám sát khí tượng thủy văn với sự tham gia rộng rãi của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nhà

nước trên cơ sở thống nhất quản lý về chuyên môn và thông tin số liệu của ngành khí tượng thủy văn. Giảm thiểu thiệt hại do rủi ro thiên tai gây ra bằng cách rà soát, xây dựng các quy hoạch phát triển, quy chuẩn xây dựng trong vùng thường xuyên bị thiên tai phù hợp với điều kiện gia tăng thiên tai do biến đổi khí hậu, củng cố, xây dựng các công trình phòng chống thiên tai trọng điểm, cấp bách. Ngoài ra cũng cần chú trọng tới đảm bảo an ninh lương thực và tài nguyên nước.

Giảm nhẹ phát thải khí nhà kính góp phần bảo vệ hệ thống khí hậu trái đất bằng cách phát triển các nguồn năng lượng tái tạo, năng lượng mới; Sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng trong các ngành sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, xây dựng, giao thông vận tải; Quy hoạch quản lý chất thải, tăng cường năng lực quản lý, giảm thiểu chất thải, tái sử dụng, tái chế chất thải nhằm giảm phát thải khí nhà kính; Tăng cường vai trò chủ đạo của Nhà nước trong ứng phó với biến đổi khí hậu.

Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu được chia làm 3 giai đoạn:

Giai đoạn từ nay tới 2012: Các hoạt động thích ứng cấp bách, không thể trì hoãn cần phải được triển khai thực hiện. Quá trình đàm phán quốc tế về giảm nhẹ phát thải khí nhà kính và các cơ chế hỗ trợ tài chính giữa các nhóm nước trên thế giới còn đang diễn ra phức tạp. Trong giai đoạn này cần chú trọng các hoạt động nâng cao năng lực, tăng cường khoa học – công nghệ và rà soát, điều chỉnh, bổ sung các cơ chế, chính sách, chiến lược tăng trưởng xanh, thích ứng với biến đổi khí hậu và giảm nhẹ phát thải khí nhà kính phù hợp với hoàn cảnh quốc tế sẽ được khẳng định rõ ràng hơn sau năm 2012.

Giai đoạn 2013 – 2025: Với định hướng cơ bản trở thành một nước công nghiệp phát triển theo hướng hiện đại, theo dự tính sau năm 2025 Việt Nam phải đặc biệt quan tâm đến vấn đề giảm phát thải khí nhà kính để bảo vệ hệ thống

khí hậu trái đất. Các hoạt động thích ứng với biến đổi khí hậu và giảm nhẹ phát thải khí nhà kính được đồng thời tiến hành gắn liền với phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Giai đoạn 2026 – 2050: Trong giai đoạn này Việt Nam đã trở thành một nước công nghiệp hiện đại, giảm phát thải khí nhà kính trở thành tiêu chí trong các hoạt động phát triển kinh tế -

xã hội. Các nhiệm vụ Chiến lược sẽ được rà soát, điều chỉnh, bổ sung với định hướng phát triển mới nhằm xây dựng và củng cố nền kinh tế các-bon thấp có khả năng chống chịu và thích ứng cao với các tác động của biến đổi khí hậu.

(Xem toàn văn tại: [www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn))

## **Quyết định số 2423/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghệ cao Đà Nẵng**

Ngày 21/12/2011 Thủ tướng Chính phủ đã ra Quyết định số 2423/QĐ-TTg về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghệ cao Đà Nẵng với phạm vi quy hoạch gồm 2 xã: Hòa Liên, Hòa Ninh thuộc huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích là 1.010,9 ha, ranh giới được xác định cụ thể là phía Bắc giáp khu vực đồi núi ở phía Nam sông Cu Đê, phía Nam giáp khu vực đồi núi và khu vực dân cư thôn Tân Ninh, phía Đông giáp đường cao tốc Đà Nẵng – Dung Quất, phía Tây giáp khu vực đồi núi thuộc xã Hòa Liên.

Khu công nghệ cao Đà Nẵng với quy mô dân số tham gia các hoạt động của Khu công nghệ cao khoảng 40.000 – 50.000 người, trong đó dân số cư trú khoảng 10.000 người. Chức năng của Khu công nghệ cao gồm nghiên cứu, ươm tạo, phát triển, chuyển giao, ứng dụng công nghệ cao; đào tạo nhân lực công nghệ cao; ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao; sản xuất, kinh doanh, dịch vụ; đẩy mạnh ứng dụng và thương mại hóa các kết quả nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ, có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đà Nẵng, khu vực miền Trung và Tây Nguyên.

Theo Quyết định này, Khu công nghệ cao Đà Nẵng gồm có các khu chức năng sau: Khu sản xuất công nghệ cao; Khu nghiên cứu – phát triển và đào tạo; Khu quản lý – dịch vụ và ươm tạo

doanh nghiệp; Khu ở; Khu cây xanh, mặt nước, công viên, thể dục thể thao; Bãi đậu xe; Khu công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối; Khu hậu cần, dịch vụ logistic, dịch vụ công nghệ cao.

Cụ thể các khu chức năng được bố trí, tổ chức như sau: Khu sản xuất công nghệ cao có diện tích 206,30 ha, được bố trí tập trung, quanh trục trung tâm của Khu Công nghệ cao. Có chức năng sản xuất sản phẩm công nghệ cao, là động lực công nghệ cao cung cấp cho các khu công nghiệp, khu chế xuất trong Vùng; Khu nghiên cứu – phát triển, đào tạo và ươm tạo doanh nghiệp có quy mô 71,66 ha. Các hoạt động nghiên cứu, phát triển và đào tạo được bố trí tại các khu vực có cảnh quan đẹp nhất của toàn Khu công nghệ cao. Khu ươm tạo công nghệ được bố trí phối hợp giữa các khu nghiên cứu, đào tạo và sản xuất. Các công trình trong khu vực này không tiếp cận trực tiếp các tuyến giao thông chính, có không gian yên tĩnh và cảnh quan; Khu quản lý – hành chính có quy mô 31,84 ha, tập trung các hoạt động hội nghị, triển lãm, trưng bày tạm thời, các tiện ích công cộng, xã hội, các không gian cho các dịch vụ hỗ trợ, thương mại; Khu ở có quy mô 37,12 ha tại khu vực phía Tây hồ Hòa Trung, trong khu vực này bố trí các công trình dịch vụ công cộng; Đất cây xanh, mặt nước, công viên, thể dục thể thao có diện tích 99,20 ha, được bố trí giữa khu sản xuất, nghiên cứu, khu ở và là điểm kết thúc



của trục trung tâm; Đất giao thông, sân bãi đậu xe có diện tích 75,26 ha; Khu công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối có diện tích 9,21 ha, chủ yếu để xử lý chất thải; Khu hậu cần, logistic và dịch vụ công nghệ cao có diện tích 18,24 ha.

Các hoạt động trong Khu công nghệ cao Đà Nẵng phải bảo đảm chấp hành nghiêm ngặt các tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia về môi trường. Các dự án tùy theo quy mô và loại hình cần được đánh giá tác động môi trường, đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường và thực hiện các biện pháp quản lý để đạt được các tiêu chí sản xuất sạch, thân thiện với môi trường. Ngoài ra trong Khu công nghệ cao cũng cần phải xây dựng hệ thống xử lý môi trường bảo đảm chất thải phát sinh từ hoạt động sinh hoạt, sản xuất, nghiên cứu không gây ảnh hưởng đến môi trường, hạn chế việc san gạt làm ảnh hưởng đến cảnh quan tự nhiên, các nguồn nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn B trước khi thải ra môi trường.

Chủ đầu tư có trách nhiệm thường xuyên giám sát môi trường, bảo tồn hệ sinh thái và

thường xuyên tổ chức các hoạt động giáo dục ý thức bảo vệ môi trường trong phạm vi toàn Khu công nghệ cao Đà Nẵng.

Quyết định này cũng nêu rõ các dự án sử dụng vốn ngân sách trung ương bao gồm: Đền bù, giải phóng mặt bằng; Các dự án hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng kỹ thuật đầu mối và hạ tầng kỹ thuật trong khu sản xuất công nghệ cao; Một số dự án đầu tư xây dựng công trình trong khu quản lý – hành chính. Các dự án sử dụng vốn địa phương và các nguồn vốn khác là: Các dự án đầu tư xây dựng công trình trong Khu nghiên cứu, triển khai, đào tạo và ương tạo doanh nghiệp; Các dự án đầu tư xây dựng công trình trong Khu hậu cần, logistic và dịch vụ công nghệ cao; Các công trình trong khu công viên, văn hóa thể thao, sân thể thao ngoài trời, câu lạc bộ thể thao trong nhà.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

(Xem toàn văn tại: [www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn))

## **Chỉ thị số 2 196/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp tăng cường quản lý thị trường bất động sản**

Ngày 6/12/2011 Thủ tướng Chính phủ đã ra Chỉ thị số 2196/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp tăng cường quản lý thị trường bất động sản. Trong Chỉ thị này nêu rõ thời gian gần đây thị trường bất động sản nước ta đã có bước phát triển quan trọng, nhiều dự án phát triển nhà ở, công trình dịch vụ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ đã được hình thành làm thay đổi bộ mặt đô thị, nâng cao điều kiện sống của các tầng lớp dân cư, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp nhân dân, góp phần bảo đảm an sinh xã hội. Thị

trường bất động sản đã thu hút đáng kể nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, thúc đẩy các ngành sản xuất khác phát triển. Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản từng bước được hoàn thiện, cơ cấu tổ chức của thị trường được hình thành, đã có sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan trong công tác quản lý nhà nước, tạo điều kiện thuận lợi, môi trường đầu tư thông thoáng để thị trường bất động sản phát triển.

Bên cạnh những mặt tích cực, hoạt động của thị trường bất động sản thời gian vừa qua đã bộc lộ những yếu kém, phát triển thiếu lành mạnh và không ổn định. Giá cả hàng hóa bất động sản, đặc biệt là giá nhà ở vẫn đứng ở mức

cao, diễn biến phức tạp, nhất là tại các đô thị lớn; cơ cấu hàng hóa bất động sản nhà ở mất cân đối, thiếu hàng hóa có quy mô vừa và nhỏ, có giá cả phù hợp với đa số nhu cầu của người dân, đặc biệt thiếu loại hình nhà ở cho thuê; tình trạng đầu cơ kích giá còn phổ biến; giao dịch bất động sản có chiều hướng giảm sút, nhất là trong quý III năm 2011. Việc huy động nguồn lực để triển khai các chương trình phát triển nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, công nhân lao động tại các khu công nghiệp còn hạn chế, vì vậy quỹ nhà ở xã hội có sự điều tiết của Nhà nước còn thiếu, gây khó khăn cho việc giải quyết nhà ở cho một bộ phận lớp dân cư đô thị. Tình trạng đầu tư xây dựng nhà ở thiếu căn cứ vào nhu cầu của thị trường, chưa có quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở. Tình trạng đầu tư tràn lan, tự phát hay các dự án chậm tiến độ còn diễn ra phổ biến, dẫn đến tình trạng phát triển không đồng bộ, thiếu kết nối hạ tầng, lãng phí tài nguyên đất đai và vốn đầu tư của xã hội.

Hệ thống tài chính bất động sản chưa hoàn thiện, nguồn vốn cho thị trường bất động sản chủ yếu từ hệ thống ngân hàng và huy động của người dân, chưa có nguồn tín dụng trung và dài hạn để hỗ trợ doanh nghiệp và người dân trong tạo lập nhà ở. Công tác cải cách thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng, bồi thường giải phóng mặt bằng, xác định giá đất, thu thuế trong giao dịch bất động sản, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất còn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện, làm giảm khả năng thanh khoản của thị trường bất động sản.

Nhằm khắc phục những yếu kém, tồn tại nêu trên, tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và bền vững, yêu cầu phải tăng cường hơn nữa công tác quản lý, kiểm soát thị trường bất động sản; nâng cao vai trò, trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà

nước ở Trung ương trong việc kiểm tra, thẩm định, cho phép đầu tư các dự án phát triển nhà ở, đầu tư kinh doanh bất động sản; thực hiện tái cơ cấu hàng hóa bất động sản cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, đồng thời, đẩy mạnh phát triển các loại hình nhà ở xã hội có sự tham gia, điều tiết của Nhà nước để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội.

Thủ tướng Chính phủ giao cho Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu bổ sung, hoàn thiện hệ thống luật pháp về nhà ở và kinh doanh bất động sản theo hướng tăng cường vai trò, trách nhiệm của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành Trung ương trong việc quản lý thống nhất về phát triển nhà ở và hoạt động kinh doanh bất động sản; xây dựng cơ chế, chính sách và hướng dẫn các địa phương thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý về cơ cấu hàng hóa bất động sản nhà ở (kể cả nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp ở đô thị).

Ngoài ra Bộ Xây dựng còn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan và các địa phương trọng điểm có dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, rà soát các dự án phát triển nhà ở đang triển khai, các dự án đã giao nhưng chậm triển khai để phân loại các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án cần tạm dừng, các dự án cần điều chỉnh cơ cấu, loại hình nhà ở cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, phù hợp kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương; kiểm tra và yêu cầu chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở triển khai thực hiện nghiêm chỉnh quy định dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở và đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án để xây dựng nhà ở xã hội; báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả rà soát, kiểm tra trong quý I năm 2012.

Bộ Xây dựng chủ động chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan và địa phương xây

dụng và chỉ đạo tổ chức thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm, năm năm và dài hạn, trong đó có chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội; xây dựng, điều chỉnh, bổ sung các cơ chế chính sách phù hợp, đồng thời chỉ đạo các địa phương đẩy mạnh các chương trình xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị và chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở tại khu vực nông thôn như: Chương trình tồn nền vượt lũ và nhà ở vùng đồng bằng Sông Cửu Long giai đoạn 2, Chương trình hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở,

Chương trình hỗ trợ nhà ở cho các vùng thường xuyên bị thiên tai, bão lụt. Nghiên cứu, xây dựng trình Chính phủ trong quý I năm 2012 Đề án nhà ở cho thuê, trong đó chú trọng phát triển nhà ở xã hội để cho thuê và Đề án Quỹ tiết kiệm nhà ở. Nghiên cứu, xây dựng hệ thống số liệu thống kê về nhà ở, phục vụ cho công tác hoạch định chính sách và quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản.

Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Văn phòng Chính phủ tổ chức kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Chỉ thị này, định kỳ báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

(Xem toàn văn tại: [www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn))

## VĂN BẢN CỦA ĐỊA PHƯƠNG

### **Quyết định số 40/2011/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất công) sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội**

Ngày 20/12/2011 UBND thành phố Hà Nội đã ra Quyết định số 40/2011/QĐ-UBND ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất công) sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội. Quy định này áp dụng đối với đất vườn, ao liền kề với đất ở (trong cùng một thửa) và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư. Quy định này không áp dụng đối với đất nông nghiệp do UBND các xã, phường, thị trấn, các Hợp tác xã, các tổ chức khác đang quản lý, sử dụng; Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, quỹ đất 5%,

10% giao cho hộ gia đình, cá nhân làm kinh tế vườn. Đối tượng áp dụng theo Quy định này là UBND quận, huyện, thị xã; UBND xã, phường, thị trấn; Các cơ quan quản lý Nhà nước về tài nguyên và môi trường, nhà ở, công trình xây dựng, nông nghiệp và các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan thuộc cấp huyện; Hộ gia đình, cá nhân là chủ sử dụng đất và đang trực tiếp sử dụng.

Căn cứ để quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là trong thời gian quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũ đã hết mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mới thì căn cứ vào

quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, có ý kiến của UBND cấp xã (nơi có đất) xác nhận về nhu cầu sử dụng đất của người xin chuyển mục đích sử dụng.

Theo Quy định điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất là: Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất phải thuộc đối tượng được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 hoặc đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất không vi phạm hành chính và bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai theo quy định tại Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11/11/2009 của Chính phủ và không vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai; không vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý; không lấn chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc; không lấn chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng; không lấn chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm; Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất phải là người chấp hành đúng pháp luật đất đai ở địa phương, được UBND xã,

phường, thị trấn nơi có đất xác nhận và có văn bản cam kết.

Diện tích đất xin chuyển mục đích sử dụng phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Không nằm trong chỉ giới mở đường quy hoạch, phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng, đê, sông, kênh, mương, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, công trình an ninh, quốc phòng, quy hoạch phòng chống lũ và diện tích dành lối đi sử dụng chung trong khu vực. Diện tích đất xin chuyển mục đích sử dụng không thuộc khu vực phải thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được UBND quận, huyện, thị xã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở thì thời gian sử dụng đất đối với diện tích được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở là lâu dài. Khi được UBND quận, huyện, thị xã quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất sau khi chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 121/2009/QĐ-UBND ngày 22/12/2009 của UBND thành phố Hà Nội.

**(Xem toàn văn tại: [www.hanoi.gov.vn](http://www.hanoi.gov.vn))**

## **Quyết định số 57/2011/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà ở xã hội thuộc nguồn vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

Ngày 19/12/2011 UBND tỉnh Bình Dương đã ra Quyết định số 57/2011/QĐ-UBND ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà ở xã hội thuộc nguồn vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Quy chế này được áp dụng đối với loại nhà ở xã hội thuộc nguồn vốn ngân sách nhà nước (gọi tắt là nhà ở xã hội), đối tượng áp dụng quy chế bao gồm các tổ chức, cá nhân (cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang) có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội. Quy chế này được ban hành nhằm mục đích nâng cao điều kiện sống, đảm bảo an toàn cho người sử dụng, đảm bảo an ninh trật tự, tạo nếp sống văn minh đô thị trong các khu nhà ở xã hội, duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh – môi trường của nhà ở xã hội. Quy định quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội. Hướng dẫn thực hiện một số nội dung về tổ chức quản lý nhà ở xã hội, quản lý việc cho thuê, sử dụng nhà ở xã hội.

Theo Quy chế này việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành và khai thác nhà ở xã hội do người quyết định đầu tư lựa chọn, trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì việc lựa chọn doanh nghiệp quản lý vận hành và khai thác nhà ở xã hội được thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu; Đơn vị được giao quản lý vận hành và khai thác nhà ở xã hội phải đảm bảo nhà ở xã hội được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, phải phối hợp chặt chẽ với các đơn vị có liên quan, có sự phân công, giao trách nhiệm quản lý rõ ràng, đảm bảo duy trì nhà ở xã hội.

Quản lý vận hành nhà ở xã hội bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sử dụng chung của nhà ở xã hội; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà ở xã hội hoạt động bình thường. Việc quản lý vận hành nhà ở xã hội phải do doanh nghiệp có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở chung cư thực hiện.

Kinh phí quản lý vận hành đã được tính trong đơn giá cho thuê của từng hộ gia đình, từng người sử dụng nhà ở xã hội, mỗi tháng một lần. Trường hợp kinh phí quản lý vận hành đã được tính trong đơn giá cho thuê mà không đủ để thực hiện quản lý vận hành thì các chủ sử dụng nhà ở xã hội có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí trên nguyên tắc thỏa thuận giữa chủ đầu tư với người sử dụng và được phân bổ theo diện tích sử dụng riêng của người sử dụng nhưng không vượt quá quy định mức thu tối đa theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Đối với dự án nhà ở xã hội có sử dụng dịch vụ gia tăng (như tắm hơi, bể bơi sử dụng riêng cho từng nhà hoặc các dịch vụ gia tăng khác) ngoài các dịch vụ quy định tại Quy chế này mà chủ đầu tư có thỏa thuận mức phí dịch vụ với người thuê bằng văn bản khi ký hợp đồng thuê nhà thì mức thu thực hiện theo thỏa thuận đó. Chủ đầu tư có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà ở xã hội theo các quy định tại Quy chế này. Các chi phí về sử dụng nhiên liệu, năng lượng, cấp, thoát nước, điện

thoại, công nghệ thông tin, thu gom rác thải và các chi phí khác mà có hợp đồng riêng đối với từng người sử dụng nhà ở xã hội thì do người sử dụng trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ đó. Trường hợp sử dụng nước, điện mà không có hợp đồng riêng từng căn hộ thì người sử dụng chi trả theo khối lượng tiêu thụ, trong đó có cộng thêm phần hao hụt.

Những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà ở xã hội gồm: Chuyển nhượng lại việc thuê nhà ở cho người khác dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê nhà ở xã hội; Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sử dụng riêng hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức, đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà ở xã hội; Phân chia, chuyển đổi phần sử dụng riêng hoặc phần sử dụng chung trái quy định; Gây tiếng ồn quá mức quy định, làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà ở xã hội; Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi, gây thẩm,

dột, ô nhiễm môi trường, chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sử dụng chung; Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép, sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà ở xã hội trái với quy định, thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sử dụng riêng hoặc phần sử dụng chung; Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sử dụng chung hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định; Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sử dụng riêng hoặc phần sử dụng chung làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật); Các hộ gia đình, cá nhân thuê nhà ở xã hội không được kinh doanh dưới mọi hình thức trong nhà ở xã hội.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

(Xem toàn văn tại: [www.binhduong.gov.vn](http://www.binhduong.gov.vn))

## **Quyết định số 153/2011/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh**

Ngày 14/12/2011 UBND tỉnh Bắc Ninh đã ra Quyết định số 153/2011/QĐ-UBND về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh. Quy chế này áp dụng cho các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất; Giao đất theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp không thay đổi chủ sử dụng đất; Cho thuê đất bao gồm cả cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích

công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; Các trường hợp khác do UBND tỉnh quyết định.

Theo Quy chế này những thửa đất được đấu giá phải đáp ứng các điều kiện: Đã có quy hoạch sử dụng chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, xây dựng; Đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng; Đất có phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối tượng được tham gia đấu giá gồm: Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Người tham gia đấu giá phải nộp phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước. Phí tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí. Khoản tiền đặt trước do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và Đơn vị uỷ quyền thỏa thuận trong hợp đồng uỷ quyền hoặc do Hội đồng đấu giá quyết định, tối thiểu là 10% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của thửa đất, lô đất đấu giá. Khoản tiền đặt trước được nộp cho Tổ chức thực hiện đấu giá. Trong trường hợp người tham gia đấu giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì khoản tiền đặt trước được trừ vào kết quả đấu giá; nếu không trúng đấu giá, thì khoản tiền này được trả lại

ngay sau khi cuộc bán đấu giá kết thúc, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được lấy lại khoản tiền đặt trước, khoản tiền đặt trước đó được nộp vào ngân sách nhà nước.

Tổ chức thực hiện đấu giá tiến hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt bằng một trong các hình thức sau: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói; Đấu giá bằng bỏ phiếu kín.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký, thay thế Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND ngày 17/4/2008 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

**(Xem toàn văn tại: [www.bacninh.gov.vn](http://www.bacninh.gov.vn))**

**Nghiệm thu đề tài:**

## **Soát xét TCXD 168:1989 thành TCVN...2011 "Thạch cao để sản xuất xi măng"**

Ngày 26/12/2011, Hội đồng KHKT chuyên ngành Bộ Xây dựng đã họp nghiệm thu đề tài: "Soát xét TCXD 168:1989 thành TCVN ...2011 -Thạch cao để sản xuất xi măng" do Ths.Nguyễn Mạnh Tường - Viện Vật liệu Xây dựng, Bộ Xây dựng - làm Chủ nhiệm đề tài. ThS. Trần Đình Thái - Phó Vụ trưởng Vụ KHCN & MT, Bộ Xây dựng làm Chủ tịch Hội đồng.

Theo báo cáo của Chủ nhiệm đề tài, năm 2010, Bộ Xây dựng đã giao Viện VLXD thực hiện nhiệm vụ soát xét và chuyển đổi hơn 100 tiêu chuẩn ngành (TCXD và TCXDVN) sang Tiêu chuẩn Quốc gia (TCQG); trong đó, một số TCXD, TCXDVN được chuyển ngang và giữ nguyên nội dung kỹ thuật; một số được soát xét chuyển đổi. Hiện nay, tận thu thạch cao nhân tạo từ các nhà máy nhiệt điện và hóa chất để sản xuất vật liệu xanh và bảo vệ môi trường đang là một xu thế mới của ngành công nghiệp sản xuất VLXD của Việt Nam. Tại nước ta, thạch cao thiên nhiên tồn tại ở các mỏ trong lòng đất; chúng tồn tại trong các lỗ trầm tích do quá trình bay hơi nước của nước biển trong một thời gian dài. Trong thực tế, thạch cao thiên nhiên không chứa nhiều tạp chất gây ảnh hưởng đến tính chất của xi măng, thành phần chính là  $\text{CaSO}_4 \cdot 2\text{H}_2\text{O}$ . Còn thạch cao nhân tạo thông thường có nguồn gốc từ quá trình xử lý khí thải công nghiệp có chứa  $\text{SO}_3$ ; ví dụ quá trình xử lý khí thải của nhà máy nhiệt điện, nhà máy luyện kẽm, nhà máy hóa chất, sản xuất phân hóa học bằng cách cho bột đá vôi ở dạng hồ (past) tiếp xúc với dòng khí thải chứa  $\text{SO}_3$ ... Do vậy, trong thành phần ngoài hàm lượng chính là  $\text{CaSO}_4 \cdot 2\text{H}_2\text{O}$  thường lẫn các hợp chất khác như  $\text{CaSO}_4 \cdot 1/2\text{H}_2\text{O}$ ,  $\text{CaSO}_4$ ...Nhu vậy,



*Cuộc họp của Hội đồng nghiệm thu*

khái niệm thạch cao nhân tạo trong sản xuất xi măng có nghĩa rộng hơn là hỗn hợp của một số dạng calcium sulfate. TCXD 168:1989 "Thạch cao dùng để sản xuất xi măng" được biên soạn và ban hành từ năm 1989 cho đến nay đã không còn phù hợp với cách trình bày của một TCQG. Do đó, việc soát xét bố cục hình thức cũng như nội dung kỹ thuật của tiêu chuẩn này cho phù hợp với tình hình thực tiễn là cần thiết. Với phạm vi áp dụng là các loại thạch cao thiên nhiên và thạch cao nhân tạo dùng làm phụ gia điều chỉnh thời gian đông kết cho xi măng, và các tài liệu viện dẫn chuyên ngành như bộ Tiêu chuẩn ASTM (Mỹ), bộ Tiêu chuẩn JIS (Nhật), Tiêu chuẩn BS 197-2000 Cement (Anh)..., nhóm đề tài đã đưa ra dự thảo soát xét chuyển đổi TCXD 168 thành TCVN, với hình thức và bố cục của TCXD 168 được biên soạn lại theo cách trình bày của một Tiêu chuẩn Quốc gia. Về nội dung soát xét, nhóm đề tài tập trung vào phần tài liệu viện dẫn (hàm lượng sulfur trioxide trong thạch cao thiên nhiên và nhân tạo được xác định theo tiêu chuẩn TCVN 8654:2011; hàm lượng  $\text{CaSO}_4 \cdot 2\text{H}_2\text{O}$  trong thạch cao thiên nhiên được xác định thông qua hàm lượng nước



liên kết theo tiêu chuẩn TCVN 8654:2011); yêu cầu kỹ thuật của thạch cao thiên nhiên và thạch cao nhân tạo (với đề xuất hàm lượng sulfur trioxide SO<sub>3</sub> càng cao sẽ càng hạn chế các tạp chất có hại cho xi măng), phương pháp thử (nguyên tắc sấy mẫu, thiết bị dụng cụ, cách tiến hành, biểu thị kết quả...).

Các ủy viên phản biện và thành viên Hội đồng đều nhất trí đánh giá cao tính thực tiễn và cần thiết của đề tài, đồng thời đóng góp ý kiến cho nhóm tác giả về một số định nghĩa, thuật ngữ chuyển dịch từ tài liệu nước ngoài cho đúng với thuật ngữ chuyên ngành, và nghiên cứu bổ sung phần tiêu chuẩn kỹ thuật (mức quy định

hàm lượng sunfur trioxide SO<sub>3</sub>; hàm lượng CL-; P<sub>2</sub>O<sub>5</sub> tan trong nước...;) cũng như bổ sung phần khuyến cáo và tính toán thêm thông số trong các bảng yêu cầu kỹ thuật cho từng đối tượng thương mại và đối tượng sản xuất cụ thể.

Kết luận cuộc họp, Chủ tịch Hội đồng - Ths. Trần Đình Thái nhất trí với những nhận xét của Hội đồng, và yêu cầu nhóm đề tài nghiêm túc tiếp thu ý kiến đóng góp của các thành viên Hội đồng, chỉnh sửa và hoàn thiện đề tài để trình Tổng cục Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng thẩm định, Bộ KH-CN ban hành.

Đề tài đã được Hội đồng nghiệm thu với kết quả Khá.

Lệ Minh

## **Nghiên cứu, thiết kế, chế tạo máy xúc thủy lực bánh xích có dung tích gầu từ 0,7m<sup>3</sup>**

Ngày 28/12/2011, tại Bộ Xây dựng, Hội đồng khoa học kỹ thuật chuyên ngành Bộ Xây dựng đã tiến hành nghiệm thu đề tài khoa học công nghệ: “Nghiên cứu, thiết kế, chế tạo máy xúc thủy lực bánh xích có dung tích gầu từ 0,7m<sup>3</sup>” do KS. Phạm Hùng – Công ty Cổ phần LILAMA 69-3 làm Chủ nhiệm đề tài.

Thay mặt nhóm nghiên cứu ông Phan Tiến Vĩnh – Phó Giám Đốc Trung tâm Tư vấn Thiết Kế LILAMA 69-3 đã báo cáo tóm tắt trước Hội đồng kết quả của đề tài. Với khối lượng gần 2000 trang, bố cục nội dung của đề tài được chia làm 3 phần. Các báo cáo phục vụ nghiệm thu gồm 20 quyển thuyết minh và 150 bản vẽ các loại.

Có thể nói, từ trước tới nay, những loại máy xúc nói chung và máy xúc thủy lực bánh xích nói riêng, đang là đối tượng được sử dụng rộng rãi tại các công trường xây dựng Việt Nam, với các nhãn hiệu nổi tiếng như: KOMASU, HITACHI, SOLAR... Hàng năm Việt Nam đã phải chi trả một lượng lớn ngoại tệ để nhập các loại máy phục vụ nhu cầu trong nước. Xuất phát từ đó, các cơ quan quản lý nhà nước nhận thấy cần



*TS. Nguyễn Trung Hòa - Chủ tịch Hội đồng nghiệm thu phát biểu kết luận*

phải thực hiện nghiên cứu loại máy xúc này nhằm tạo nên một nền cơ khí tự chủ. Mặc dù, trước đây đã có không ít tổ chức quan tâm đến việc nghiên cứu chế tạo loại máy này, song họ đều không đi tới thành công bởi nhiều yếu tố tác động. Việc LILAMA tiên phong triển khai nghiên cứu đề tài này đã nhận được sự ủng hộ từ nhiều phía, đặc biệt là Bộ Xây dựng và Hội Doanh nghiệp cơ khí Việt Nam (VAMI), nhờ có đội ngũ kỹ sư thiết kế, kỹ sư công nghệ có tay nghề cao, cùng với khả năng công nghệ chế tạo vượt trội và sự cố gắng không mệt mỏi, LILAMA đã vượt

qua một chặng đường đầy thách thức và cho ra đời máy sản phẩm máy xúc đầu tiên của Việt Nam mang nhãn hiệu LILAMA LX 200.

Máy xúc thủy lực bánh xích LX200 được chế tạo dựa trên kết cấu, kiểu dáng công nghiệp và có tính năng kỹ thuật tương ứng như máy xúc KIMASU PC200-5 của Nhật Bản. Trên cơ sở kinh nghiệm của một số nước mới chế tạo thành công máy xúc trong thời gian gần đây, cùng với năng lực sản xuất cơ khí trong nước, chủ yếu tập trung vào phần kết cấu thép của máy, các cụm chi tiết không đòi hỏi quá cao về vật liệu và công nghệ chế tạo, làm chủ về thiết kế, công nghệ chế tạo máy xúc thủy lực bánh xích tương ứng với máy xúc PC200-5, từ đó làm cơ sở thiết kế các phiên bản khác với dung tích gầu thay đổi lớn nữa, tùy theo nhu cầu của thị trường.

Đề tài được nghiên cứu dựa trên phương pháp: tổng hợp, phân tích dùng để xác định các yêu cầu kỹ thuật của máy xúc và phân loại, xác định những đặc điểm cơ bản về kết cấu; phương pháp chép hình để thiết kế một số chi tiết đã được chuẩn hóa; nghiên cứu lý thuyết động học, động lực học tay máy để tính toán chuyển động các cơ cấu của máy xúc, tính toán lực tác động trong quá trình đào đất; xây dựng mới các phương án thiết kế, lựa chọn các kết cấu tối ưu có sẵn và thiết kế các kết cấu mới phù hợp với khả năng chế tạo tại Việt Nam; sử dụng các phần mềm thiết kế và tính toán như Catia, Solid, Ansys, Adam để tạo dựng các bản vẽ 2D, 3D, tính toán động học, động lực học và độ bền máy và các cơ cấu.

Việc nghiên cứu thiết kế, chế tạo thành công máy xúc mang nhãn hiệu LX200 đã đánh dấu bước trưởng thành không ngừng của đội ngũ kỹ sư, kỹ thuật LILAMA. Qua việc chế tạo máy xúc bánh xích đã xây dựng quy trình chuẩn công nghệ chế tạo và lắp xích, má xích bằng lò nấu thép trung tần MK08. Ngoài ra trong quá trình thực hiện công nghệ đúc, có nhiều sáng kiến cải tiến kỹ thuật nhằm thỏa mãn các mục tiêu

đề tài như việc chế tạo ra các loại thép cường độ cao, chịu va đập, chịu mài mòn phục vụ làm bạc, má xích, răng gầu... Công nghệ lắp xích cũng là một sáng kiến mang tính đột phá, mở ra cho LILAMA 69-3 một dòng sản phẩm mới mà trước đây chưa làm được ở Việt Nam là chế tạo hệ thống xích tải. Nhờ có sáng kiến trong việc lắp xích máy xúc mà LILAMA đã làm chủ thiết kế, chế tạo thiết bị cấp liệu tẩm cho các dây truyền vận chuyển chuyên nguyên liệu trong công nghiệp xi măng, hóa chất, năng lượng...

Thông qua việc nghiên cứu đề tài, không những có cơ hội bồi dưỡng - đào tạo cán bộ khoa học công nghệ, nâng cao lĩnh vực khoa học, mà còn góp phần chủ động đáp ứng nhu cầu máy xúc phục vụ thi công trong nước, cung cấp thiết bị phụ tùng thay thế cho dòng máy xúc tương đương PC200-5 của KIMATSU, giúp tiết kiệm chi phí nhập khẩu. Từ cung cấp cho nhu cầu nội địa, tạo uy tín cho sản phẩm máy xúc do Việt nam chế tạo, có thể cạnh tranh được với sản phẩm của các nước khác và cuối cùng là hướng tới xuất khẩu sang các thị trường có nhu cầu.

Các thành viên Hội đồng đều đánh giá cao: đây là một đề tài có tính sáng tạo, thực hiện một cách bài bản và đáng tin cậy, luôn phối hợp chặt chẽ với các đơn vị có liên quan để thực hiện. Tuy nhiên, nội dung nghiên cứu cần bổ sung thêm những phần còn thiếu, thay đổi một số từ ngữ sao cho nhất quán, để đề tài được hoàn thiện hơn.

Chủ tịch Hội đồng Nguyễn Trung Hoà - Vụ trưởng Vụ KHCN & MT, đã đánh giá cao những nỗ lực mà Công ty cổ phần LILAMA69-3 đã đạt được, đây là sản phẩm có tỷ lệ nội địa hóa cao nên có thể thay thế cho các linh kiện máy móc trong nước. Công ty cần có những chiến lược phát triển, để sản phẩm này sớm có mặt trên thị trường, phục vụ cho nhu cầu trong nước.

Đề tài đã được Hội đồng đánh giá và xếp loại Xuất sắc./.

**Bích Ngọc**

## **Hội nghị thẩm định Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Hòn La (Quảng Bình) đến năm 2030**

Chiều ngày 21/12/2011, tại cơ quan Bộ Xây dựng, Hội nghị thẩm định Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Hòn La (huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình) đến năm 2030 đã diễn ra dưới sự chủ trì của Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Đình Toàn. Tham dự Hội nghị có đại diện Văn phòng Chính phủ; các Bộ: Công Thương, Kế hoạch - Đầu tư, Tài chính, Quốc phòng, Văn hóa - Thể thao & Du lịch, Tài nguyên & Môi trường, Giao thông vận tải...; lãnh đạo UBND tỉnh Quảng Bình; lãnh đạo các địa phương thuộc khu kinh tế; lãnh đạo các Cục, Vụ chức năng của Bộ Xây dựng và các ban, ngành liên quan.

Tại Hội nghị, các đại biểu đã nghe đại diện Viện Kiến trúc, Quy hoạch Đô thị và nông thôn, Bộ Xây dựng - đơn vị tư vấn đồ án Quy hoạch chung khu kinh tế Hòn La - trình bày về sự cần thiết lập Quy hoạch; căn cứ, mục tiêu, nhiệm vụ và tóm lược nội dung Quy hoạch. Theo báo cáo của đơn vị tư vấn, Quảng Bình là tỉnh thuộc vùng duyên hải Bắc Trung bộ - một khu vực có sự tăng trưởng kinh tế khá mạnh trong những năm gần đây, cũng là một trong những khu vực thuộc vùng duyên hải miền Trung được nhà nước chú trọng hình thành các khu kinh tế với các cơ chế, chính sách ưu đãi. Đặc biệt, Quyết định số 79/2008/QĐ - TTg ngày 10/6/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và ban hành Quy chế hoạt động của khu kinh tế Hòn La đã góp phần quan trọng tạo bước đột phá về phát triển kinh tế của khu vực duyên hải Bắc Trung bộ nói chung và của tỉnh Quảng Bình nói riêng. Việc xây dựng Khu kinh tế Hòn La sẽ khai thác lợi thế tiềm năng tự nhiên của các cảng biển, dịch vụ cảng biển cũng như các hoạt động kinh tế biển của tỉnh Quảng Bình. Khu kinh tế Hòn La với tổng diện tích tự nhiên hơn 10 nghìn ha, bao gồm 6 xã ven biển của huyện



*Toàn cảnh Hội nghị*

Quảng Trạch (Quảng Bình) là cửa ra biển của hành lang kinh tế đường 12A, là đầu mối kết nối khu kinh tế cửa khẩu Cha Lo và các khu kinh tế phía tây của Nam Lào và Đông bắc Thái Lan với khu vực biển Đông. Do đó, việc lập Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Hòn La là vô cùng cần thiết, đáp ứng kịp thời các yêu cầu về quản lý xây dựng, tạo cơ sở pháp lý cho việc chuẩn bị đầu tư xây dựng và triển khai các dự án đầu tư tại một trong những vùng kinh tế trọng điểm này.

Các báo cáo phản biện đều nhất trí đánh giá: Đồ án được nghiên cứu và chuẩn bị rất công phu, số liệu cập nhật đầy đủ, chính xác sau khi đã tham khảo ý kiến của các Bộ, Ngành liên quan. Tuy nhiên, để nội dung quy hoạch sát với yêu cầu thực tiễn hơn, đơn vị tư vấn cần nghiên cứu thêm các tiềm năng, cơ hội phát triển của Hòn La, trên cơ sở đó đưa ra được những giải pháp cụ thể, những định hướng đúng đắn cho sự phát triển toàn diện của khu kinh tế Hòn La. Đại diện các Bộ: Kế hoạch - Đầu tư, Quốc phòng, GTVT cũng đã đóng góp ý kiến về các vấn đề liên quan tới hạ tầng giao thông (tạo hệ thống kết nối khu kinh tế với đường cao tốc Bắc - Nam, Quốc lộ 12A và Quốc lộ 1A); tới an ninh quốc phòng và các công trình phòng thủ biển; tới nguồn vốn đầu tư,

khả năng cân đối vốn của ngân sách địa phương và ngân sách nhà nước...

Phát biểu kết luận Hội nghị, Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn nhất trí với những nhận xét và đánh giá của Hội đồng, đồng thời yêu cầu đơn vị tư vấn nghiên cứu bổ sung một số nội dung (đánh giá cụ thể hơn tiềm năng về nhân lực, về vốn, hạ tầng giao thông, điều kiện tự

nhiên của Hòn La; phân định hướng không gian cần quy hoạch cụ thể, phân khu rõ ràng khu vực nhà ở cho công nhân, khu tái định cư...; các quy định quản lý của Đồ án...) để hoàn thiện Đồ án trong thời hạn sớm nhất trình Bộ thẩm định lại trước khi trình Thủ tướng phê duyệt.

Lê Minh

## **Hội nghị thẩm định Công nghệ xử lý rác thải bằng phương pháp đốt của Trung tâm công nghệ môi trường và môi trường (ENVIC)**

Ngày 27/12/2011, Hội đồng KHCN Bộ Xây dựng đã họp để đánh giá “Công nghệ xử lý rác thải sinh hoạt bằng phương pháp đốt” do Trung tâm nghiên cứu ứng dụng Công nghệ mới và Môi trường (ENVIC) thuộc Liên hiệp các Hội khoa học và kỹ thuật Việt Nam nghiên cứu và ứng dụng tại Dự án nhà máy xử lý rác thải Xuân Sơn, Sơn Tây, Hà Nội. TS. Nguyễn Trung Hòa - Vụ trưởng Vụ Khoa học công nghệ và Môi trường Bộ Xây dựng làm chủ tịch Hội đồng.

Theo báo cáo của ông Trần Văn Tuấn - Giám đốc Trung tâm ENVIC, Công nghệ xử lý rác thải sinh hoạt bằng phương pháp đốt do ENVIC thiết kế, chế tạo, lắp đặt thiết bị và chuyển giao công nghệ tại Dự án nhà máy xử lý rác thải Xuân Sơn công suất 300 tấn/ngày là thế hệ công nghệ thứ 5, với nhiều sự cải tiến so với các dây chuyền trước đó. Công nghệ xử lý rác thải sinh hoạt của ENVIC bao gồm xử lý sơ bộ, sấy rác và đốt rác, trong đó đốt rác là công nghệ chính. Dây chuyền xử lý có ưu điểm là chế tạo hoàn toàn trong nước, thiết bị đồng bộ, các công đoạn của dây chuyền được cơ khí hóa và tự động hóa, đốt rác triệt để, tiết kiệm đất chôn lấp, các chỉ tiêu phát thải ra môi trường đảm bảo quy chuẩn cho phép.

Theo ý kiến các ủy viên phản biện và thành viên của Hội đồng, qua nghiên cứu thuyết minh công nghệ của ENVIC và tham quan thực địa



*Toàn cảnh cuộc họp của Hội đồng*

tại Nhà máy xử lý rác thải Xuân Sơn, có thể thấy công nghệ của ENVIC có nhiều ưu điểm như giảm thiểu lượng rác chôn lấp (dưới 30%), dây chuyền đồng bộ, khép kín, cơ khí hóa và tự động hóa quy trình xử lý chính (trừ phân loại rác thủ công), tổng mức đầu tư khá thấp, chi phí vận hành hợp lý, công nghệ này phù hợp với đặc điểm rác thải sinh hoạt của Việt Nam là chưa được phân loại tại nguồn, độ ẩm cao, các thiết bị được chế tạo trong nước, sử dụng vật liệu trong nước, có các hệ thống kiểm soát ô nhiễm khí thải, nước thải..., có thể áp dụng nhân rộng ra các địa phương trên cả nước. Bên cạnh đó, các thành viên Hội đồng cũng chỉ ra một số điểm mà ENVIC cần nghiên cứu hoàn thiện thêm như bãi tập kết rác cần có cửa đóng mở tự động để hạn chế mùi và đảm bảo mỹ quan, vấn đề xử lý nước rỉ rác, nghiên cứu sử

dụng nhiệt lượng của buồng đốt để sấy rác, nâng cao nhiệt lượng lò đốt.

Phát biểu kết luận, Chủ tịch Hội đồng - TS. Nguyễn Trung Hòa cho biết, qua ý kiến của các thành viên Hội đồng cho thấy, Hội đồng đánh giá cao mức độ hoàn thiện của dây chuyền công nghệ xử lý rác thải sinh hoạt bằng phương pháp đốt công suất 300 tấn/ngày của ENVIC. Công nghệ của ENVIC phù hợp với năng lực chế tạo, lắp dựng và vận hành của các địa phương nước ta hiện nay, đồng thời cũng đáp ứng được nhu cầu của các địa phương đang gặp khó khăn về lựa chọn công nghệ xử lý chất thải rắn sinh hoạt. Ưu điểm của công nghệ này là xử lý triệt để chất thải, tiết kiệm đất, không

gây bức xúc nhiều cho dư luận xã hội, việc phổ biến công nghệ này tạo điều kiện tốt để các địa phương lựa chọn trong công tác quản lý chất thải rắn. Các thành viên Hội đồng đã thống nhất đề nghị Bộ Xây dựng cấp Chứng nhận giải pháp công nghệ xử lý rác thải phù hợp cho công nghệ của ENVIC.

Đồng thời, TS. Nguyễn Trung Hòa cũng đề nghị ENVIC hoàn thiện và bổ sung báo cáo, nghiên cứu thêm một số vấn đề về công nghệ, phương án thu hồi nhiệt lò đốt để phát điện ... theo ý kiến đóng góp của Hội đồng.

Minh Tuấn

## Hội thảo khoa học: “Thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp”

Sáng 15/12/2011, Bộ Xây dựng và Tổng hội Xây dựng Việt Nam đồng tổ chức Hội thảo khoa học: “Thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng ở Việt Nam – Thực trạng và giải pháp”.

Tham dự Hội thảo có Thứ trưởng Bộ Xây dựng - Bùi Phạm Khánh, Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam - Trần Ngọc Hùng; đại diện các Bộ: Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Kế hoạch đầu tư, Công thương; đại diện UBND TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, tỉnh Đồng Nai; đại diện các Tập đoàn: Vinaconex, Điện lực; các Ban quản lý dự án; đại diện một số trường Đại học, Viện nghiên cứu; các Hội, Hiệp hội có liên quan, các đồng chí Ủy viên BCH Tổng hội XDVN; đại diện các Hội thành viên, các Hội viên tập thể của Tổng hội XDVN và nhiều cán bộ có kinh nghiệm trong quản lý dự án, chỉ đạo thi công của các vùng trên toàn quốc.

Phát biểu tại Hội thảo, Thứ trưởng Bùi Phạm Khánh cho biết: Trong những năm gần đây, Việt Nam có tốc độ tăng trưởng kinh tế trung bình hàng năm khoảng 7,28%, khoảng 40% GDP hàng năm dành cho đầu tư xây dựng các



Thứ trưởng Bộ Xây dựng Bùi Phạm Khánh phát biểu tại Hội thảo

công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, hạ tầng, kỹ thuật hạ tầng xã hội. Các nguồn vốn đầu tư và các hình thức đầu tư xây dựng ngày càng đa dạng nhằm huy động mọi nguồn lực để đẩy nhanh quá trình CNH-HĐH đất nước. Những dự án đầu tư xây dựng đã mang lại hiệu quả kinh tế xã hội, cải thiện đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân, tăng cường tiềm lực kinh tế quốc gia, nâng cao sức cạnh tranh của nền kinh tế trong xu thế hội nhập quốc tế và khu vực. Tuy nhiên, trên thực tế, hàng chục nghìn các dự án đầu tư xây dựng



*Các đại biểu tham dự Hội thảo*

đã và đang triển khai đầu tư hầu hết bị kéo dài và chậm tiến độ, nhất là các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách và các dự án đầu tư bằng nguồn vốn của các doanh nghiệp nhà nước. Hội thảo khoa học toàn quốc: “Thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng ở Việt Nam – Thực trạng và giải pháp” được tổ chức nhằm nhận diện một cách đầy đủ các nguyên nhân dẫn đến đa số các dự án đầu tư xây dựng ở Việt Nam bị kéo dài, chậm tiến độ và chưa có hiệu quả, Hội thảo có ý nghĩa quan trọng đối với các cơ quan Nhà nước, các chủ đầu tư, các nhà tư vấn và các nhà thầu xây dựng.

Thay mặt cho lãnh đạo Bộ Xây dựng, Thứ trưởng Bùi Phạm Khánh hoan nghênh sáng kiến tổ chức Hội thảo của Tổng hội XDVN và

hoan nghênh các ý kiến tham luận của các đại biểu nhằm tìm ra giải pháp đẩy nhanh tiến độ các dự án xây dựng ở Việt Nam.

Trong bài tham luận khai mạc “Thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng ở Việt Nam – Thực trạng và giải pháp”, Chủ tịch THXD Việt Nam, ông Trần Ngọc Hùng đã tập trung phân tích những tồn tại làm cho các dự án kéo dài, chậm tiến độ bao gồm các giai đoạn: chuẩn bị đầu tư, thực hiện dự án đầu tư, đưa dự án vào sản xuất, sử dụng, đồng thời đã tiến hành phân tích các nguyên nhân và nêu ra các kiến nghị về giải pháp để giải quyết vấn đề chậm tiến độ trong các dự án đầu tư xây dựng ở Việt Nam.

Hội thảo lần này còn có sự đóng góp của hơn 20 bản tham luận của các đại biểu, các cán bộ có uy tín và kinh nghiệm trong ngành xây dựng và quản lý xây dựng. Các tham luận này cũng đều tập trung nêu rõ các hiện trạng còn tồn tại trong công tác đầu tư xây dựng và nêu lên các giải pháp thiết thực góp phần giải quyết những vấn đề liên quan đến thời gian thực hiện dự án đầu tư ở Việt Nam.

**Kim Nhuận**

## **Gạch bê tông khí chưng áp của công ty cổ phần Sông Đà Cao Cường**

Công ty CP Sông Đà Cao Cường là đơn vị chuyên khai thác, sản xuất, kinh doanh phụ gia dùng cho công tác sản xuất bê tông, xi măng và vật liệu không nung. Được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp năm 2007, Công ty gồm có các cổ đông lớn: Công ty CP Sông Đà 12, Công ty CP LICOGI 16.6 thuộc tập đoàn Sông Đà, Công ty CP Công nghiệp - Dịch vụ Cao Cường, Công ty CP Bất động sản Tài chính dầu khí thuộc Tập đoàn dầu khí Quốc gia Việt Nam, Công ty CP

chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt nam...

Thực hiện chủ trương của Chính phủ về chương trình phát triển vật liệu không nung đến năm 2020, Công ty CP Sông Đà Cao Cường đã tiên phong trong việc áp dụng công nghệ mới vào sản xuất vật liệu nhẹ không nung, trong đó có gạch nhẹ bê tông khí chưng áp AAC. Tại Triển lãm Quốc tế Vietbuild được tổ chức từ ngày 1-5/4/2010 tại Hà Nội, Công ty Cao Cường đã ký kết hợp đồng cung cấp thiết kế, thiết bị, dịch vụ kỹ thuật với nhà thầu Jangsu

Teeyer (Trung Quốc) và hợp đồng tín dụng với Vietcombank Hải Dương trị giá trên 3,5 triệu USD để đầu tư xây dựng nhà máy gạch chưng áp AAC tại Chí Linh (Hải Dương). Tại Vietbuild 2011 được tổ chức ở Hà Nội lần thứ 2, cùng với các sản phẩm cùng loại của VIGLACERA, An Thái, Phúc Sơn; gạch bê tông khí chưng áp của Công ty Cao Cường đã được thị trường vật liệu xây dựng Việt Nam nói chung và thị trường vật liệu nhẹ không nung ghi nhận.

Gạch nhẹ chưng áp AAC mang nhãn hiệu SCL - BLOCK được Công ty sản xuất theo quy trình công nghệ hiện đại của Đức, với quy mô công suất lớn đầu tiên ở miền Bắc Việt Nam. Gạch nhẹ chưng áp SCL -BLOCK gồm các nguyên liệu chủ yếu là tro bay, vôi, thạch cao, xi măng và bột nhôm..., trong đó tro bay là nguyên liệu chính. Tro bay của nhà máy nhiệt điện đã qua xử lý trên dây chuyền công nghệ hiện đại, chất lượng đạt tiêu chuẩn ASTM - C618. Sản phẩm gạch nhẹ chưng áp SCL -BLOCK đạt tiêu chuẩn Quốc gia Việt Nam :TCVN-7959:2008 phù hợp với tiêu chuẩn Đức DIN 4156 và các tiêu chuẩn gạch nhẹ chưng áp của Nhật, Mỹ.

Gạch nhẹ chưng áp SCL -BLOCK là gạch xây dựng xanh, thân thiện môi trường, không gây ô nhiễm môi trường trong quá trình sản xuất, xây dựng, tiết kiệm năng lượng và đảm bảo sức khỏe cho người sử dụng, đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn về xây dựng "tòa nhà xanh" của các tổ chức môi trường trên thế giới. Gạch nhẹ chưng áp ứng dụng thay thế gạch đất sét nung và các vật liệu khác; và đặc biệt thích hợp cho các công trình cao tầng. Gạch SCL-BLOCK có một số tính năng nổi bật như sau:

+ Trọng lượng nhẹ: Gạch nhẹ chưng áp SCL-BLOCK có trọng lượng khô từ 400-800kg/m<sup>3</sup>, tức là chỉ bằng 1/3 trọng lượng một viên gạch đặc, và bằng 2/3 so với gạch rỗng đất sét nung. Do đó, khi thay thế gạch xây truyền thống, loại gạch này sẽ giúp tiết kiệm kết cấu công trình từ 10 -15%, có thể tăng chiều cao,

rút ngắn tiến độ thi công của công trình;

+ Tính cách nhiệt cao: Nguyên liệu chủ yếu của gạch được làm từ vật liệu vô cơ có khả năng cách nhiệt cao. Hệ số dẫn nhiệt của gạch nhẹ chưng áp SCL-BLOCK xấp xỉ 0,11-0,18W/mk, chỉ bằng 1/4 -1/5 hệ số dẫn nhiệt của gạch đất sét nung; và bằng 1/6 hệ số dẫn nhiệt của gạch bê tông thường. Thực tế đã chứng minh, với điều kiện khí hậu nhiệt đới, sử dụng gạch nhẹ khí chưng áp giúp giảm tới 40% chi phí điện năng tiêu thụ cho điều hòa;

+ Tính cách âm tốt: Gạch nhẹ chưng áp SCL-BLOCK có kết cấu với nhiều bọt khí, lượng lỗ khí được phân bố đều đặn với mật độ cao; chính vì thế gạch có tính năng cách âm tốt hơn nhiều so với loại vật liệu xây dựng khác. So với gạch xây thông thường, khả năng cách âm gấp 2 lần ( tùy theo độ dày của tường từ 28 - 43db);

+ Khả năng chịu chấn động: Với kết cấu thể xốp, gạch nhẹ chưng áp SCL-BLOCK có khả năng hấp thụ xung lực rất tốt, các công trình sử dụng gạch nhẹ chưng áp có khả năng chịu động đất tốt hơn hẳn so với gạch xây thông thường.

+ Tính chịu nhiệt: Khi ở nhiệt độ 600°C, cường độ kháng nén của gạch nhẹ chưng áp SCL-BLOCK tương đương với nhiệt độ thường, do đó, tính năng chống cháy của gạch nhẹ chưng áp trong xây dựng đạt tiêu chuẩn cấp 1.

+ Dễ thi công: Với trọng lượng nhẹ và kích thước lớn hơn gạch truyền thống, việc thi công gạch nhẹ chưng áp SCL-BLOCK nhanh, lợi thế dễ cắt gọt, cưa, khoan, chạm khắc trong việc đặt các đường ống điện, nước và đồ dùng trang trí khác.

+ Hiệu quả kinh tế: Gạch nhẹ chưng áp SCL-BLOCK sẽ giúp các chủ đầu tư giảm tối đa chi phí xây dựng. Ngoài ra, với độ chính xác cao về kích thước, bề mặt có thể sử dụng không cần lớp trát bê ngoài, giúp giảm thiểu chi phí vật liệu, nhân công cũng như thời gian thi công.

Trong đó, các sản phẩm thông dụng là SCL06 (với 3 loại kích thước: 600 x 200 x 100;

600 x 300 x 100; 600 x 200 x 150); SCL07 (600 x 200 x 200; 600 x 300 x 200; 600 x 400 x 250).

Công ty CP Sông Đà Cao Cường là chủ sở hữu nhà máy gạch nhẹ chung áp AAC công suất 550.000 m<sup>3</sup>/ năm đạt tiêu chuẩn TCVN 7959:2008 phù hợp với tiêu chuẩn DIN; dây chuyền vữa khô 60.000 tấn / năm phù hợp với tiêu chuẩn Mỹ ASTM 952-02; nhà máy tro bay công suất 500.000 tấn/năm với sản phẩm tro bay đạt tiêu chuẩn ASTM -C618 và được đưa vào sử dụng (làm phụ gia cho bê tông đầm lăn) tại nhiều công trình lớn như thủy điện Sơn La, Bản Chát, Sông Tranh 2, dự án thủy Trung Sơn, Sông Bung, Hỏa Na, Lai Châu, Sekaman (Lào)...và một số công trình thủy lợi tại miền

Trung. Công ty Cao Cường là đơn vị tiên phong trong việc nghiên cứu, thiết kế, chế tạo lắp đặt và vận hành thành công dây chuyền công nghệ sản xuất tro bay hiện đại, đồng bộ từ nguồn tro xỉ của các nhà máy nhiệt điện chạy than bằng công nghệ tuyển ướt và sấy khô. Hiện nay, công ty đang tiếp tục cộng tác với các nhà khoa học, các Viện chuyên ngành để nghiên cứu, thí nghiệm các sản phẩm sản xuất từ tro xỉ thải của các nhà máy điện nhằm ứng dụng rộng rãi trong các lĩnh vực xây dựng, giao thông, thủy lợi, phụ gia cho ngành sản xuất xi măng, sản xuất vật liệu nhẹ, gạch không nung...

Lệ Minh

## Những xu hướng cơ bản trong chương trình "Nhà ở" quốc gia của thành phố Moskva giai đoạn 2012 - 2016

Một trong những chương trình quốc gia cơ bản định hướng cho sự phát triển của thủ đô Moskva - LB Nga chính là Chương trình "Nhà ở". Chương trình này được nghiên cứu theo dự án "Nhà ở có mức giá hợp lý và tiện nghi cho mọi công dân Nga" và chương trình mục tiêu "Nhà ở" của Liên bang, có tính đến đặc điểm một siêu đô thị lớn nhất là thủ đô Moskva - trung tâm hành chính, tài chính của cả nước.

Moskva có diện tích hơn 108,1 nghìn ha; diện tích khu vực ở chiếm 23% trong đó. Theo số liệu tổng điều tra dân số năm 2010, tại Thủ đô có 11,5 triệu người sinh sống. Tháng 1/2011, toàn thành phố có 39.869 chung cư, với tổng diện tích các căn hộ là 215,5 triệu m<sup>2</sup>. Thành phố sở hữu 31,8 triệu m<sup>2</sup>; tức là xấp xỉ 15% toàn bộ quỹ nhà ở.

Quỹ nhà ở của Moskva qua từng giai đoạn như sau: nhà ở chiếm tỷ lệ lớn hơn trong tổng khối lượng quỹ nhà ở - tính từ năm 1991 đến hết năm 2010 (hơn 28%). Hơn 1/5 (21%) quỹ nhà ở được xây dựng trong vòng 1 thập kỷ từ năm 1970 đến năm 1979.

Hiện trạng quỹ nhà ở - tùy từng thời kỳ xây

dựng và kiểu nhà - có sự khác biệt. Phần lớn quỹ nhà ở của thành phố (hơn 70%) thuộc về thời kỳ nhà "Khrushov" - kiểu nhà lắp ghép panel tấm lớn, nhà gạch và nhà xây bằng bê tông khối.

Cuối thập niên 90 của thế kỷ XX, một nhóm chuyên gia dưới sự chỉ đạo của Ủy ban Kiến trúc Moskva đã tiến hành phân tích các số liệu về thực trạng của gần 10 nghìn khu nhà 5 tầng, với tổng diện tích 25,3 triệu m<sup>2</sup> của thời kỳ nhà "Khrushov". Dựa vào kết quả phân tích, Chính quyền Moskva đã thông qua quyết định (Nghị quyết số 608 ban hành ngày 6/7/1999) phá dỡ 1722 khu nhà lắp ghép 5 tầng (tổng diện tích 6,3 triệu m<sup>2</sup>). Cho tới đầu tháng 9/2011 còn tồn tại 406 khu nhà với tổng diện tích xấp xỉ 1,6 triệu m<sup>2</sup> (25%) cần phá dỡ.

Hiện nay, trên toàn lãnh thổ Moskva ước tính còn 14,4 nghìn (87,5 triệu m<sup>2</sup>) khu chung cư thuộc diện sửa chữa cơ bản tính theo niên hạn sử dụng. Việc khai thác sử dụng các khu nhà này dẫn tới nhu cầu năng lượng tăng cao, tạo gánh nặng đối với công suất phát và truyền tải của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực



công trình công cộng. Điều này dẫn tới sự tăng giá các dịch vụ về nhà ở và công trình công cộng, và tăng chi phí cho các công tác khắc phục sự cố - những chi phí mà như thực tế đã chứng minh còn cao hơn cả các khoản phí dành cho công tác sửa chữa theo kế hoạch dự tính.

Các chi phí cho sửa chữa cơ bản đã và sẽ được chi trả dựa trên nguồn vốn duy nhất là ngân sách của thành phố. Điều này liên quan trực tiếp tới sự cần thiết được bảo đảm an toàn khi sinh sống trong các khu chung cư. Chúng ta đang bàn đến các công tác liên quan tới sửa chữa và tái thiết các thiết bị của thang máy và hệ thống gas, sửa chữa những kết cấu cơ bản (mái, mặt tiền) trong các khu nhà. Về nguyên tắc, sửa chữa cơ bản chỉ được thực hiện với khối lượng cần thiết tối thiểu, trường hợp khẩn cấp hơn - hiện đại hóa một phần trong đó.

Các chủ hộ không tham gia chi trả cho công tác sửa chữa cơ bản quỹ nhà ở. Cơ chế tín dụng đối với việc sửa chữa cơ bản hoàn toàn chưa có. Trên thực tế, việc thực hiện các biện pháp tiết kiệm năng lượng trong các khu chung cư chưa được triển khai một cách đúng đắn.

Ngày nay, việc sửa chữa cơ bản nhất thiết phải có sự tham gia của các chủ sở hữu bất động sản. Luật nhà ở của Liên bang Nga đã quy định nghĩa vụ tiến hành việc sửa chữa cơ bản đối với các chủ sở hữu; song việc góp vốn đồng thời để sửa chữa cơ bản đối với đa số các chủ hộ trong các khu chung cư là một gánh nặng quá lớn. Hiện tại, các điều luật cũng như các cơ chế tài chính dài hạn dành cho việc sửa chữa cơ bản các khu chung cư mà các chủ hộ có thể áp dụng còn chưa được xem xét ở cả cấp Liên bang và cấp thành phố.

Kết quả việc tư nhân hóa tự do trong thành phố đã tạo nên một bộ phận các chủ hộ nghèo không có tiền để duy tu căn nhà của mình. Năm 2013, song song với việc tư nhân hóa, quá trình chống tư hữu hóa cũng sẽ kết thúc. Có nghĩa là các công dân sẽ không thể chuyển tài sản (bất động sản) và toàn bộ gánh nặng duy tu khối tài

sản đó cho thành phố, sau khi vẫn giữ quyền sinh sống trong căn hộ.

Trong bối cảnh như vậy, việc bảo hiểm nhà ở và các tài sản chung trong các khu chung cư có thể coi là biện pháp cơ bản bồi thường chi phí để khôi phục các nhà ở bị hư hại xuống cấp. Tại Moskva, trong vòng 15 năm, hệ thống bảo hiểm trong lĩnh vực nhà ở mới đang được triển khai: đến năm 2011 với các điều kiện của thành phố, chỉ có xấp xỉ 2 triệu căn hộ và các hạng mục là tài sản chung trong các khu nhà được bảo hiểm (chiếm chưa tới 1% tổng số căn hộ). Biện pháp bồi thường chi phí cho chủ sở hữu để khôi phục các căn nhà hư hại hiện nay chưa được phổ biến rộng rãi.

Một chủ đề khá quan trọng - các nghĩa vụ của thành phố về việc đảm bảo chỗ ở cho mọi tầng lớp công dân đã được quy định trong các điều luật. Thực tế cho thấy: cho tới đầu tháng tư năm 2011, còn 118 nghìn hộ gia đình (386 nghìn người - tức là chưa tới 4% dân số Moskva) đang chờ được cải thiện điều kiện ở; trong đó, 35 nghìn hộ gia đình là các gia đình trẻ cần hỗ trợ để cải thiện điều kiện ăn ở. Số lượng các gia đình trẻ tăng từng ngày. Để đáp ứng nhu cầu của 118 nghìn hộ gia đình này cần khoảng 7 triệu m<sup>2</sup> nhà ở mới.

Các yêu cầu của thị trường bất động sản đã bó hẹp khả năng tự cải thiện điều kiện ở của người dân Moskva. Qua thị trường không chính thức thuê nhà chỉ có thể tìm được những căn hộ dành để rao bán. Bên cạnh đó, giá thành của những căn hộ này lại khá cao, nên việc mua chúng vượt quá khả năng đối với đa số người dân, thậm chí cả khi họ tận dụng chính sách tín dụng thế chấp. Những ngôi nhà có nhiều phòng rất phổ biến ở Nga trước năm 1917, hiện nay hầu như không còn nữa.

Trong thành phố chưa có các biện pháp đa dạng xác định quyền sử dụng căn nhà: điều này đòi hỏi sự phát triển không phải của 2 phương án (nhà ở xã hội và nhà ở tư nhân), mà là sự phát triển của hệ thống nhà ở cho thuê dài hạn.

Nhà ở tại Moskva có giá cao đi đôi với nhu cầu về nhà ở liên tục gia tăng. Người dân các vùng lân cận coi bất động sản tại Moskva là tài sản đáng để đầu tư. Như vậy, phần lớn dân cư các vùng miền xem thủ đô như một địa điểm để làm việc, học tập và sinh sống trong tương lai của gia đình. Vấn đề nghiêm trọng của thị trường bất động sản Moskva là: thành phố với vị thế là cơ quan hành chính cấp Liên bang không tham gia vào thị trường này; không có vai trò điều tiết thị trường.

Trong vài năm gần đây khối lượng xây dựng giảm rõ rệt: năm 2008 có 3,3 triệu m<sup>2</sup> diện tích nhà ở được đưa vào sử dụng; năm 2009 - 2,7 triệu m<sup>2</sup>; năm 2010 - 1,8 triệu m<sup>2</sup>. Bên cạnh đó, hạ tầng giao thông không được phát triển đồng bộ.

Năm 2011, Moskva dự kiến xây 2 triệu m<sup>2</sup> nhà ở; trong đó 0,7 triệu m<sup>2</sup> dựa vào ngân sách thành phố.

Điều phức tạp chủ yếu ở chỗ: diện tích dành cho việc xây dựng những công trình nhà ở mới bị hạn chế, trước hết do khả năng sắp xếp lại những khu vực đã được xây dựng theo Quy hoạch chung. Các nguyên nhân tiếp theo: một số khu đất thuộc khu vực cần có sự ổn định; việc cải tạo một số ngôi nhà kèm theo nâng tầng; có những khu vực thuộc sở hữu Liên bang hoặc thuộc sở hữu của Bộ, Ngành nào đó; các khu vực có chức năng sản xuất đang được sắp xếp lại nên sẽ gặp khó khăn hoặc bị hạn chế khi chuyển đổi sang làm đất xây nhà.

Phân tích của các nhà nghiên cứu cho thấy: trong những điều kiện hiện thực, xu hướng chính của việc xây dựng nhà ở là sắp xếp lại (tái cơ cấu) các khu vực nội đô đã được xây dựng, cũng như xây dựng tổng hợp tại khu vực ngoại ô của thủ đô và các vùng lân cận của Moskva, bao gồm cả xây dựng các đô thị vệ tinh; song song đó tổ chức (bắt buộc) chỗ làm việc, cũng như đẩy mạnh phát triển hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Một hướng đi nữa không kém phần quan

trọng của Chương trình là phát triển mạng lưới khách sạn - nhà trọ dành cho các tầng lớp cư dân khác nhau. Quá trình dịch chuyển của dân cư diễn ra liên tục trong thành phố đòi hỏi sự phát triển không chỉ của quỹ nhà ở dành cho việc định cư mà cả số lượng các ngôi nhà dành cho việc tạm trú; nói một cách khác - các hình thức khách sạn và nhà trọ khác nhau. Moskva không thể thực hiện tốt chức năng là một trung tâm kinh tế - tài chính, du lịch và thể thao quốc tế nếu không thiết lập được những điều kiện thuận lợi cho đối tượng tạm trú trong thành phố.

Trên thực tế, tính tới tháng giêng năm 2011, tại Moskva có 290 khách sạn hoạt động, với quỹ phòng 92 nghìn chỗ ở (tức là chỉ đáp ứng 30% nhu cầu về chỗ ở trong khách sạn). Các khách sạn nhiều đơn nguyên xây dựng trước năm 1960, các ký túc xá nhiều đơn nguyên xây trước năm 1917 đã hư hại nhiều và cần được sửa chữa lại, cần được khôi phục các trang thiết bị giống như các khách sạn, các căn hộ và ngôi nhà nhiều phòng hiện đại.

Thực trạng đã nêu giúp các nhà hoạch định xác định chiến lược mới phát triển toàn bộ lĩnh vực nhà ở của thành phố, bao gồm:

1. Hoàn thành việc xây dựng các công trình nhà ở theo các hợp đồng đầu tư đã có từ trước.
2. Nâng cấp các công trình nhà ở dựa vào vốn ngân sách và các nguồn vốn ngoài ngân sách, trong đó có việc phá dỡ các ngôi nhà 5 tầng từ thời kỳ đầu của ngành xây dựng nhà ở.
3. Sửa chữa cơ bản và hiện đại hóa quỹ nhà ở.
4. Xây dựng một thị trường thuê và cho thuê nhà ở văn minh hiện đại. Phát triển hệ thống cải thiện điều kiện ở cho các công dân.
5. Phát triển ngành khách sạn - nhà trọ; gồm cả nhà trọ, khách sạn để lưu trú dài hạn.
6. Xây dựng tổ hợp tại các khu vực ngoại ô thủ đô, khu giáp ranh khu vực sản xuất của vùng Moskva và các vùng lân cận (hình thành các đô thị vệ tinh; thiết lập hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ).

7. Xây dựng nhà ở để thực hiện các nghĩa vụ của nhà nước (đã được quy định trong Luật Liên bang) về việc đảm bảo nhà ở cho mọi tầng lớp công dân, trong đó có các hộ gia đình trẻ.

8. Quản lý quỹ nhà ở của thành phố.

Theo các hướng nêu trên của chính sách nhà ở, hiện nay quan trọng nhất là cần tập trung vào 2 vấn đề lớn:

- Xây dựng hệ thống đồng bộ nhằm cải thiện điều kiện ở cho cư dân Moskva theo các nhiệm vụ và nguồn lực, có tính đến nhu cầu của người dân, việc bảo đảm tài sản cũng như các nghĩa vụ của nhà nước.

- Cải thiện điều kiện ở tại thủ đô theo chiều hướng nâng cao mức tiện ích và an toàn; cải thiện chất lượng quỹ nhà ở; phát triển hệ thống quản lý tài sản quốc gia trong lĩnh vực nhà ở của thủ đô.

8 tiểu chương trình sau đây sẽ hỗ trợ giải quyết các nhiệm vụ nêu trên. Mỗi tiểu chương trình bao gồm một loạt các biện pháp:

+ Tiểu chương trình 1: "Hoàn thiện việc xây dựng theo các hợp đồng đầu tư".

+ Tiểu chương trình 2: " Cải tạo công trình nhà ở hiện tại".

+ Tiểu chương trình 3: " Sửa chữa cơ bản và hiện đại hóa quỹ nhà ở". Bao gồm việc phân tích tổng hợp hiện trạng nhà ở; hình thành cơ chế điều chỉnh đánh giá toàn diện sự hư hại của các ngôi nhà; thiết lập và thực hiện các cơ chế tổ chức để đưa quỹ nhà ở vào thực tế, dựa trên việc tổng hợp các nguồn vốn ngân sách và vốn ngoài ngân sách, trong đó có vốn của các chủ hộ; đổi mới các thiết bị thang máy; loại bỏ các ống dẫn gas khỏi mái hiên các khu chung cư.

+ Tiểu chương trình 4: " Xây dựng một thị trường thuê và cho thuê nhà ở văn minh hiện đại". Bao gồm phát triển hệ thống cải thiện điều kiện ở của các công dân; xây dựng hệ thống nhà có nhiều phòng; xây dựng các cơ chế thúc đẩy việc xây dựng nhà ở, chuẩn bị các cơ sở tiêu chuẩn - pháp lý.

+ Tiểu chương trình 5: "Phát triển ngành nhà

trợ - khách sạn của thành phố Moskva" . Tách ra một tiểu chương trình riêng (tiểu mục), bởi vì những nhà này không thuộc quỹ nhà ở . Mục tiêu của chương trình là bảo đảm các điều kiện tiện ích trong các nhà trọ-khách sạn để các công dân tạm trú và lưu trú dài hạn...

+ Tiểu chương trình 6: "Xây dựng tổng hợp các khu đất tại Moskva và vùng Moskva".

+ Tiểu chương trình 7: "Thực hiện các nghĩa vụ nhà nước về đảm bảo chỗ ở cho mọi tầng lớp công dân, được quy định trong Luật Liên bang và luật của thành phố, trong đó có đảm bảo nhà ở cho các hộ gia đình trẻ". Đảm bảo chỗ ở cho mọi công dân (được quy định trong luật Liên bang và luật của thành phố), trong đó có các hộ gia đình trẻ; hoàn thiện cơ chế tổ chức có tính đến nhu cầu cải thiện điều kiện ở của người dân; thành lập quỹ nhà ở xã hội cho người nghèo; triển khai các cơ chế cải thiện điều kiện ở cho các hộ gia đình trẻ (các chương trình thế chấp đặc biệt, các điều kiện thuê nhà đặc biệt ...)

+ Tiểu chương trình 8: "Quản lý quỹ nhà ở của thành phố Moskva. Chính trang diện tích sân". Phần này bao gồm tổ hợp các biện pháp quản lý quỹ nhà ở, trong đó có quản lý tài sản quốc gia (tương tự Cục Tài sản thành phố Moskva). Gồm có nghiên cứu các biện pháp điều chỉnh việc khai thác quỹ nhà ở một cách tổng thể và hợp thức hóa thị trường thuê nhà; nghiên cứu các biện pháp kích thích và thiết lập hệ thống điều hành các ngôi nhà nhiều phòng; các chương trình thế chấp; việc xây dựng trong vùng Moskva cũng như chuẩn bị điều phối theo các xu hướng khác để quản lý quỹ nhà ở.

Trong các kết quả được mong đợi từ việc thực hiện chương trình, có thể có một số kết quả mục tiêu như sau :

- Thiết lập quỹ nhà ở cơ sở để giới thiệu nhà ở theo các hợp đồng thuê nhà. Đưa các sửa đổi vào cơ sở tiêu chuẩn và luật;

- Thay thế tiền vốn ngân sách trong lĩnh vực nhà ở bằng vốn ngoài ngân sách, cũng như

thiết lập các điều kiện kinh doanh để thu hút nguồn vốn cho vay dài hạn;

- Thực hiện tổ hợp các biện pháp cải thiện tình hình dân số của thành phố bằng cách cải thiện điều kiện sống đối với các gia đình trẻ và các gia đình đông con;

- Phát triển hệ thống bảo hiểm lĩnh vực nhà ở của thành phố;

- Ứng dụng hệ thống điện tử để thông tin về các dịch vụ của nhà nước trong lĩnh vực nhà ở.

Như vậy, Chương trình mới hướng tới việc cải thiện điều kiện ở cho mọi tầng lớp công dân của

Moskva đòi hỏi sự phát triển các phân khúc mới đồng thời cũng rất cần thiết cho thành phố trong lĩnh vực nhà ở, song song với việc duy trì các nghĩa vụ của nhà nước trong việc bảo đảm nhà ở cho những công dân có nhu cầu, và đặt ra nhiệm vụ nâng cao mức tiện ích sống tại thủ đô.

**I.L.Kievski và V.G.Khaikin**

*Nguồn: Tạp chí Xây dựng dân dụng và Xây dựng công nghiệp Nga - số 9/2011*

**ND: Lê Minh**

## **Những khuyết điểm còn tồn tại của chế độ quỹ tiết kiệm nhà ở của Trung Quốc và đối sách hoàn thiện**

Năm 1999, chế độ Quỹ tiết kiệm nhà ở của Trung Quốc được xây dựng đầu tiên ở Thượng Hải, cho tới nay đã gần hai mươi năm. Thực tiễn chứng tỏ, việc xây dựng chế độ Quỹ tiết kiệm nhà ở phát huy tác dụng quan trọng ở các mặt như đẩy mạnh cải cách chế độ nhà ở, nâng cao sức tiêu dùng nhà ở của công nhân viên chức, khiến cho ngành tài chính nhà ở phát triển, thúc đẩy hệ thống bảo hiểm nhà ở và kinh tế địa phương phát triển. Nhưng do cải cách chế độ nhà ở của Trung Quốc đã cơ bản hoàn thành, nên trong quá trình phát triển Quỹ tiết kiệm nhà ở hiện nay, định vị chức năng chế độ Quỹ tiết kiệm nhà ở được hình thành với điều kiện lịch sử đặc biệt dần dần lộ rõ một số vấn đề về thể chế, chính sách và mô hình quản lý. Các vấn đề này tồn tại không những khó thích ứng với đòi hỏi của chế độ bảo đảm nhà ở đang phát triển nhanh chóng, mà còn cản trở sự sinh tồn và phát triển lâu dài của bản thân quỹ tiết kiệm nhà ở.

### **I. Những vấn đề tồn tại của quỹ tiết kiệm nhà ở trong quá trình phát triển**

Quỹ tiết kiệm nhà ở được xây dựng năm 1991, Nhà nước ban hành "Điều lệ quản lý Quỹ tiết kiệm nhà ở" (Điều lệ) năm 1999; năm 2002, tiến hành sửa đổi "Điều lệ". Sau đó, Quỹ tiết

kiệm nhà ở thực hiện thể chế quản lý "Ban quản lý quyết sách, Trung tâm vận hành, giám sát tài chính, Ngân hàng nắm giữ tiền gửi của các hộ gia đình", Khi tiến hành công tác trong thực tế, Trung tâm quản lý Quỹ tiết kiệm nhà ở đóng ở các địa phương thực hiện mô thức quản lý "bốn thống nhất", tức là chế độ thống nhất, quyết sách thống nhất, hạch toán thống nhất và vận hành thống nhất". Thời kỳ đầu mới xây dựng chế độ, thể chế quản lý và mô hình quản lý này phát huy tác dụng quan trọng khi tránh né những can thiệp hành chính, thúc đẩy quỹ tiết kiệm nhà ở phát triển một cách quy phạm. Nhưng do Quỹ tiết kiệm nhà ở phát triển nhanh chóng, lượng tiền vốn tập trung tăng lên nhanh chóng, một số vấn đề kim hãm Quỹ tiết kiệm nhà ở phát triển cũng bắt đầu lộ rõ và trở thành mâu thuẫn nghiêm trọng không thể tránh.

#### **1. Thiếu thiết kế chế độ, sai lầm trong định vị ngành**

Thể chế quản lý không hoàn chỉnh, khiến cho quỹ tiết kiệm nhà ở đứng trước nhiều rủi ro tiềm ẩn, bất lợi cho phát huy hiệu quả của ngành. Theo quy định của "Điều lệ", bộ máy quyết sách Quỹ tiền vốn nhà ở là Ban quản lý. Vì Ban quản lý là tổ chức mang tính điều tiết, phần lớn các thành viên thiếu tri thức chuyên

ngành về chính sách và pháp quy Quỹ tiết kiệm nhà ở nên quá trình quyết sách của họ dễ sa vào chủ nghĩa hình thức. Đồng thời, trung tâm quản lý tiền vốn – bộ máy kinh doanh tiền vốn, vừa không được nhìn nhận như một cơ quan tài chính, vừa không được trao chức năng tài chính, mà lại được định vị là đơn vị hành chính sự nghiệp, đi ngược lại quy luật phát triển nội tại của nó. Vấn đề này không những ngấm chứa rủi ro tiềm ẩn, mà còn hạn chế hiệu quả và sự phát triển của Quỹ tiết kiệm nhà ở.

### **2. Tiền vốn vận hành khép kín, hiệu quả sử dụng thấp**

Quản lý kinh doanh tiền vốn khép kín khiến cho bố trí nguồn tài nguyên không khoa học, hiệu quả sử dụng tiền vốn thấp. Theo quy định của "Điều lệ", Quỹ tiết kiệm nhà ở chỉ có một con đường sử dụng đơn nhất, chỉ có thể dùng để cá nhân gửi tiền vốn vào, rút ra, mua công trái; đồng thời chịu sự hạn chế của vận hành tiền vốn theo kiểu khép kín, hơn nữa mức độ phát triển thị trường nhà đất của các địa phương khác nhau, mức độ tiêu dùng của cư dân lại không đồng nhất, khiến cho nhu cầu gửi tiền vào Quỹ tiết kiệm nhà ở của các địa phương khác nhau. Hậu quả là Quỹ tiết kiệm nhà ở của một số nơi thiếu nguồn vốn gửi vào, quỹ tiết kiệm nhà ở của một số địa phương lại không có người vay vốn, một lượng lớn tiền vốn của quỹ bị nhàn rỗi. Xét trong phạm vi tiền vốn, tỷ lệ sử dụng Quỹ tiết kiệm nhà ở cao nhất ở một số thành phố đạt tới trên 95%, thấp nhất là 15%, tạo nên cục diện Quỹ tiết kiệm nhà ở bố trí không khoa học, hiệu quả sử dụng thấp. Quỹ tiết kiệm nhà ở dành cho các gia đình có thu nhập trung bình và thấp một tỷ trọng tiền vốn cho vay rất nhỏ, chỉ chiếm khoảng 20% tổng số vốn, mà các gia đình công nhân viên chức có thu nhập trung bình và thấp chiếm khoảng 80% tổng số người mà Quỹ tiết kiệm nhà ở thu hút được. Ta có thể thấy, Quỹ tiết kiệm nhà ở mang lại lợi ích không lớn cho đông đảo các gia đình công nhân viên chức có thu nhập trung bình và thấp.

### **3. Mô hình quản lý, tiêu chuẩn ngành đa dạng hóa**

Mô hình quản lý, tiêu chuẩn ngành không thống nhất khiến cho việc giám sát quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở không triệt để, tồn tại nhiều rủi ro tiềm ẩn trong quản lý. Hiện nay, Trung tâm quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở là đơn vị hành chính sự nghiệp, mối quan hệ lệ thuộc của các địa phương trong cả nước có thể nói là "năm cha ba mẹ", có Trung tâm quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở lệ thuộc vào chính quyền thành phố, có Trung tâm lệ thuộc vào Cục nhà ở, có Trung tâm lệ thuộc vào Ủy ban Xây dựng... Chẳng nói tới trong cả nước, mà chỉ xét phạm vi một tỉnh, tiêu chuẩn ngành ở các địa phương cũng khác nhau ở các mặt như điều kiện cụ thể, tiêu chuẩn và trình tự nghiệp vụ quỹ tiết kiệm nhà ở. Về an toàn thông tin, hệ thống thao tác thông tin quỹ tiết kiệm nhà ở trong cả nước khác biệt nhau rất lớn, bất lợi cho quản lý và điều tiết, hệ thống thông tin của phần lớn các thành phố đều kém về năng lực phòng ngừa sự cố, năng lực ứng phó với sự cố đột xuất cũng không mạnh, thường tiềm tàng nguy cơ nghiêm trọng. Đồng thời, phần mềm quản lý thông tin quỹ tiết kiệm nhà ở cũng do các địa phương thiết kế theo mô hình quản lý của mình, chi phí lên tới cả triệu NDT, thậm chí còn hơn chục triệu NDT, vừa làm lãng phí nghiêm trọng chi phí quản lý, vừa không có lợi cho giám sát quản lý, thống kê số liệu và quyết sách vĩ mô thống nhất trong cả nước.

### **4. Thiếu pháp quy, nhiều rủi ro**

Xét dưới góc độ chuyên ngành, phương thức kinh doanh Quỹ tiết kiệm nhà ở phải thuộc về đơn vị tài chính. Theo các chuyên gia kinh tế, không nên để cho một cơ quan kinh doanh hàng trăm tỷ NDT như thế nằm ngoài tầm kiểm soát của bộ máy giám sát quản lý tài chính trong thời gian dài. Có thể thấy rõ, hiện nay còn thiếu cơ sở pháp luật cần thiết để giám sát quản lý tài chính đối với Quỹ tiết kiệm nhà ở. Cần phải nói, bản thân "Điều lệ" hiện nay còn thiếu nhiều điều khoản để giải quyết các vấn đề trong thực tế, ví dụ thể chế và mô hình quản lý

quỹ tiết kiệm nhà ở, chính sách lãi suất, quyền kiểm tra quỹ tiết kiệm nhà ở..., càng thiếu những pháp quy đồng bộ hữu quan để các Trung tâm quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở và ngành giám sát quản lý tương quan thực hiện và thao tác. Thiếu pháp quy thì chắc chắn sẽ dẫn tới rủi ro. Điều này rất nguy hiểm đối với việc giám sát quản lý cơ quan đang kinh doanh hàng nghìn tỷ NDT mấy năm sắp tới.

## **5. Thiếu biện pháp giữ nguyên giá trị và tăng thêm giá trị**

Nhằm bảo đảm quyền lợi hợp pháp của từng công nhân viên chức đóng tiền vào quỹ tiết kiệm nhà ở, tránh cho tiền vốn của Quỹ không bị mất giá trị, "Điều lệ" quy định cần phải bảo đảm giá trị cho số tiền vốn tập trung được. Đến cuối năm 2008, số dư tài khoản cá nhân ở quỹ tiết kiệm nhà ở là 609,416 tỷ NDT, số dư của quỹ tiết kiệm nhà ở là 1211,624 tỷ NDT, số dư tài khoản cá nhân chiếm 50,3% số dư của quỹ, số tiền vốn còn lại sau khi khấu trừ đi số tiền vốn chuẩn bị chi trả là 500 tỷ NDT, chiếm 41% số dư tồn lượng. Theo mức lợi nhuận hiện hành và hiệu quả sử dụng, rất khó thực hiện được việc đảm bảo giá trị cho tiền vốn trong quỹ tiết kiệm nhà ở, nhiều Trung tâm quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở có quy mô vốn nhỏ, hiệu quả sử dụng tiền vốn thấp vẫn có thể bị thua lỗ. Đồng thời, phân phối lợi nhuận tăng giá trị lại không tương xứng. Theo quy định, sau khi khấu trừ chi phí quản lý vận hành, toàn bộ lợi nhuận tăng giá trị của quỹ tiết kiệm nhà ở đều được chuyển thành tiền vốn bổ sung cho nhà ở cho thuê giá rẻ đô thị. Vì vậy, chính quyền một số địa phương coi số tiền vốn này là "tiền vốn chủ yếu", thậm chí còn là "toàn bộ tiền vốn" để giải quyết vấn đề nhà ở cho thuê giá rẻ, đi ngược lại mục đích của "Điều lệ". Xét về nguồn tiền vốn và phân phối quyền lợi khi giá trị gia tăng, lợi nhuận giá trị gia tăng của quỹ tiết kiệm nhà ở phải thuộc về tài sản chung của những người sở hữu quỹ tiết kiệm nhà ở, chúng cũng được dùng để quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở và người tham gia đóng tiền vốn. Vì vậy, việc dùng lợi nhuận

giá trị gia tăng đã đi quá phạm vi sử dụng và mục đích phúc lợi của quỹ tiết kiệm nhà ở.

## **II. Đối sách hoàn thiện chế độ quỹ tiền vốn nhà ở**

Đứng trước những vấn đề còn tồn tại trong quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở hiện nay, có thể thấy, việc định vị lại thể chế và mô hình quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở là xuất phát điểm cơ bản để giải quyết vấn đề, còn hoàn thiện công tác xây dựng lập pháp cho quỹ tiết kiệm nhà ở là sự bảo đảm cần thiết về mặt pháp luật.

### **1. Mang lại chức năng tài chính cho Trung tâm quản lý Quỹ tiết kiệm nhà ở**

Trong tình hình mới, Nhà nước phải đáp ứng nhu cầu của thị trường nhà ở biến động và bảo đảm nhà ở phát triển, điều chỉnh và định vị lại chế độ Quỹ tiết kiệm nhà ở. Vì Trung tâm quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở có đặc điểm của một cơ quan tài chính, quỹ tiết kiệm nhà ở lại mang tính dự trữ tích lũy, thuộc tính chuyên ngành, tính chính sách và tính hỗ trợ, chúng quyết định định vị của quỹ tiết kiệm nhà ở phải có đủ hai mặt tính tài chính và tính chính sách. Phân tích lịch sử phát triển của thị trường nhà ở và bảo đảm nhà ở của các nước công nghiệp phát triển, đại đa số các nước đều dựa vào hệ thống tài chính nhà ở kiện toàn của họ và sự giúp đỡ của Nhà nước để phát triển. Làm như vậy, vừa giải quyết được bốn trong năm vấn đề nói trên, vừa có lợi cho việc giám sát quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở trong cả nước.

a. Định vị rõ Trung tâm quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở là cơ quan tài chính mang tính chính sách, thay đổi địa vị phi tài chính của họ, vừa kiêm đủ trạng thái chính quyền và nghiệp vụ tài chính, khiến cho họ trở thành cơ quan tài chính chịu trách nhiệm dân sự. Về giám sát quản lý, giám sát quản lý tiền vốn do Ngân hàng Trung ương và Cục Giám sát ngân hàng phụ trách, giám sát quản lý về chính sách do ngành Xây dựng thu tóm, thiết lập bộ máy thống nhất, thực hiện quản lý từ trên xuống, thay đổi hiện trạng nhiều bên quản lý, quản lý không hợp lý.

b. Nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ tiết kiệm

nhà ở, thực hiện bố trí hợp lý nguồn tiền vốn của quỹ tiết kiệm nhà ở.

Là một cơ quan, Trung tâm quản lý Quỹ tiết kiệm nhà ở có thể áp dụng biện pháp kinh doanh nghiệp vụ ngân hàng như chuyển khoản chẳng hạn, thực hiện chuyển khoản hoặc điều động tiền vốn của quỹ tiết kiệm nhà ở giữa các tỉnh hay thành phố khác nhau, lưu thông tiền vốn quỹ tiết kiệm nhà ở trong cả nước, giải quyết vấn đề tiền vốn thiếu ở ngành này, khu vực này nhưng lại nhàn rỗi ở ngành khác, khu vực khác, nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ tiết kiệm nhà ở, triệt để phát huy tác dụng trợ giúp bảo đảm nhà ở của quỹ tiết kiệm nhà ở.

c. Điều chỉnh thể chế quản lý, thống nhất mô thức quản lý, thống nhất tiêu chuẩn ngành, thống nhất mặt bằng lãi suất.

Xây dựng mô hình quản lý thống nhất trong cả nước, ví dụ xây dựng bộ máy quản lý, xây dựng bên trong ngành, bố trí cương vị công tác, biên chế nhân viên, mô hình vận hành quản lý, kiểm tra bình xét, bồi dưỡng huấn luyện... Cung cấp mặt bằng sử dụng chung mà nền tảng là thống nhất tiêu chuẩn ngành như thống nhất nghiệp vụ hạch toán kiểm toán, thống kê, tín dụng... Thống nhất mặt bằng quản lý bằng máy tính, quy hoạch tổng thể xây dựng thông tin hóa số liệu kiểm toán quỹ tiết kiệm nhà ở, xây dựng tiêu chuẩn kỹ thuật, thống nhất nội dung số liệu, thống nhất kho số liệu và phần mềm, xây dựng hệ thống quản lý thông tin, hệ thống giám sát quản lý, hệ thống phòng ngừa rủi ro...

d. Thực hiện tốt hơn nữa công tác bảo đảm giá trị, tăng thêm giá trị cho tiền vốn của quỹ tiết kiệm nhà ở.

Là một cơ quan tài chính, Trung tâm quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở sẽ mang lại nhiều cơ hội lựa chọn cho khách hàng, thay đổi phương thức gửi tiền bắt buộc vào quỹ tiết kiệm nhà ở trước đây, tăng thêm các hình thức tiết kiệm và tài khoản khác, kết hợp quyền lợi với nghĩa vụ tồn khoản, triệt để thể hiện nguyên tắc công bằng và tự nguyện, khiến cho quỹ tiết kiệm nhà ở có thể

triệt để phát huy tác dụng quan trọng trong lĩnh vực tài chính nhà ở. Với điều kiện quỹ tiết kiệm nhà ở đầy đủ tiền vốn, áp dụng biện pháp “mở cửa kinh doanh tiền vốn, thực hiện khép kín hạng mục”, tham gia vào xây dựng nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế, nhà ở cho thuê giá rẻ và các loại nhà ở mang tính bảo đảm công cộng khác, mở rộng phạm vi sử dụng, mở rộng con đường sử dụng quỹ tiết kiệm nhà ở. Triệt để phát huy đặc điểm gửi vào với lãi suất thấp cho vay với lãi suất thấp của chế độ quỹ tiết kiệm nhà ở, thực hiện lãi suất cao hoặc thả nổi, khiến cho quỹ tiền vốn nhà ở phát huy được tác dụng bảo đảm nhà ở về mặt chế độ, miễn giảm lãi suất cho các gia đình có thu nhập thấp, đặc biệt nghèo khó; đối với những người vay vốn có hoàn cảnh gia đình khó khăn, đề ra chính sách miễn giảm lãi suất một cách thích đáng, mở rộng hiệu ứng xã hội tổng hợp của quỹ tiết kiệm nhà ở.

## **2. Xây dựng và hoàn thiện pháp quy pháp luật về vận hành quỹ tiết kiệm nhà ở**

Mọi biện pháp giải quyết vấn đề đều phần nào dựa vào pháp quy pháp luật vì pháp quy pháp luật quyết định sự ra đời và mô hình quản lý quỹ tiết kiệm nhà ở, quyết định tiêu chuẩn và biện pháp giám sát quản lý thống nhất, quyết định sự thống nhất về mô hình quản lý nghiệp vụ, lưu thông hợp lý tiền vốn và thực hiện chính sách lãi suất cố định, lãi suất khác biệt. Chính điều này đòi hỏi những luật mới ban hành không những phải có điều khoản giải quyết vấn đề mới nảy sinh trong thực tế, mà còn phải có tính dự báo. Đồng thời còn phải đề ra pháp quy đồng bộ, khiến cho quỹ tiết kiệm nhà ở - cơ quan tài chính nhà ở, có được hệ thống pháp quy hoàn thiện hơn, quy tắc dễ thực hiện hơn, mô hình nghiệp vụ quy phạm hơn và tiêu chuẩn giám sát quản lý có lợi cho việc hạn chế rủi ro hơn.

**Chu Lực – Chu Hiểu**

*Tạp chí “Xây dựng đô thị và nông thôn TQ”*

*số 11/2010*

**ND: Hoàng Thế Vinh**

## **Phân tích nét đặc sắc của khu vực làng xã và quy hoạch bảo vệ - kinh nghiệm của thành phố Vinh Khang tỉnh Chiết Giang , Trung Quốc**

Từ trước tới nay, quy hoạch xây dựng của Trung Quốc chủ yếu tập trung ở đô thị, nghiên cứu về quy hoạch xây dựng nông thôn còn thiếu nhiều, quy hoạch làng xã có tương đối nhiều vấn đề cần được nghiên cứu tìm tòi ở các mặt như lý luận, phương pháp và quy phạm kỹ thuật, đối sách thực hiện... Hiện nay, các điểm dân cư nông thôn trong xây dựng nông thôn mới đều na ná như nhau, những vấn đề như nông dân “bị đưa lên nhà tầng”... dần dần lộ rõ. Đồng thời với việc cải thiện môi trường cư trú nông thôn một cách nhanh chóng và hữu hiệu, một thực tiễn cần phải tăng cường nghiên cứu và quy hoạch là bảo vệ nét đặc sắc của khu vực làng xã, tiếp nối hình thái cư trú tập trung của nông thôn truyền thống như thế nào.

### **I. Phân tích nét đặc sắc của khu vực nông thôn**

#### **1. Hình thái làng xã truyền thống**

##### **a. Dòng họ cư trú tập trung**

Dòng họ cư trú tập trung là hình thức chủ yếu của tổ chức làng xã trong xã hội truyền thống cổ đại Trung Quốc. Thôn Bát Quái dòng họ Gia Cát Lan Khê Triết Giang hoặc thôn Thổ Lầu của người Khách Gia (Hakka) Mãn Tây đều là những ví dụ điển hình về dòng họ cư trú tập trung. Trong thôn Lý Điểm của thành phố Vinh Khang, tỉnh Triết Giang, đại đa số cư dân đều mang họ Lý (đây là nét đặc trưng rõ nét nhất của dòng họ cư trú tập trung). Giữa thôn có xây nhà từ đường họ Lý. Họ Lý là dòng họ hưng thịnh ở địa phương. Người họ Lý đời này qua đời khác sinh con đẻ cái ở đây, cho tới nay đã phát triển thành một làng có quy mô lớn nhất vùng ngoại ô.

##### **b. Bố cục làng xã kiểu tập trung đông đúc**

Đại số các làng xã đông bằng miền trung của tỉnh Triết Giang có đặc điểm: đường sá

trong làng dài và nhỏ, bố trí theo hình xương cá, phần lớn nhà ở của cư dân trong thôn có không gian kiến trúc hẹp. Hình thái bố cục này có mối liên quan mật thiết với điều kiện khí hậu mùa hè nóng bức của khu vực Giang Nam, bố cục tập trung đông đúc có thể lợi dụng công trình xây dựng để tránh ánh nắng chiếu trực tiếp

*c. Hình thức tổ chức làng xã với trung tâm là nhà từ đường*

Qua điều tra một số làng xã ở thành phố Vinh Khang, người ta thấy những làng xã đó đều có nhà từ đường. Tuy nhà từ đường không nhất định phải là trung tâm địa lý của cả làng, nhưng nó là trung tâm tổ chức nghi lễ phong tục trong làng và là trung tâm tiến hành các hoạt động giao lưu của cư dân trong làng. Trung tâm thôn Lý Điểm vốn là từ đường, ngay cả sau khi xây dựng nước Trung Hoa mới, nhà từ đường vẫn tồn tại lâu dài với vai trò trung tâm làng xã. Điều này được chứng minh thông qua việc nó đã từng là nơi làm việc của chính quyền xã và trạm y tế thôn.

##### **d. Đơn vị cư trú kiểu sân vườn**

Đơn vị cư trú kiểu sân vườn luôn là hình thức tổ chức chủ yếu của nhà ở cư dân Trung Quốc. Để thích nghi với ánh sáng mặt trời gay gắt, sân trong công trình xây dựng của cư dân phía Nam thay đổi thành một không gian tương đối nhỏ hẹp - giếng trời, nhưng điều này không làm ảnh hưởng tới tác dụng quan trọng của nó trong công trình xây dựng cư dân. Sân bố trí ở phía Nam nhà ở, nếu muốn vào nhà phải đi qua sân, có thể nói “không có sân không gọi là nhà”. Người ta trò chuyện, hóng mát, tắm giặt... ở sân, sân mang hơi thở nồng đậm của cuộc sống.

### **2. Vai trò quan trọng của ao hồ**

Khác với hình thái làng xã có sông ngòi chằng chịt thuộc lưu vực Thái Hồ, khu vực Vinh



Khang ít sông ngòi, nét đặc sắc chủ yếu của khu vực nơi đây là ao hồ dày đặc. Ở những địa phương chưa có nước máy, ao hồ là nguồn nước sinh hoạt chủ yếu của cư dân nơi đó.

#### *a. Tác dụng của ao hồ*

Ao hồ thường nằm ở ven con đường chủ đạo trong thôn, tới đây đường rộng ra, thường có một khoảng đất trống bên ao hồ, giống như một quảng trường độc đáo, là nơi giao lưu chủ yếu của cư dân. Buổi trưa hoặc khi hoàng hôn, nam nữ trong thôn nghỉ việc đồng áng, gánh nước, giặt quần áo, vo gạo nơi đây.

#### *b. Mối quan hệ công trình công cộng của nhà từ đường, ao hồ...*

Xây dựng các công trình công cộng như nhà từ đường, nhà trường... xung quanh ao, hình thành trung tâm làng xã. Thủ pháp này thường thấy trong bố cục các làng xã truyền thống Trung Quốc. Điều tra thấy nhiều làng xã áp dụng phương thức này. Trong đó, nhà từ đường thôn Lý Điểm được xây dựng bên hồ, hồ chạy dài từ Đông sang Tây chừng 26m, chạy từ Bắc xuống Nam chừng 15m, hình dáng vuông vức, bờ được kè bằng đá hộc, rõ ràng đây là kết quả quy hoạch của người xưa. Chức năng của nó không chỉ là lấy nước, giặt quần áo, vo gạo..., mà còn là nơi chứng kiến các lễ nghi phong tục như cưới xin, ma chay... Sau giải phóng, nơi làm việc của chính quyền xã và trạm y tế thôn cũng tập trung ở đây, hình thành bố cục công trình công cộng bao quanh hồ. Nơi làm việc của chính quyền xã kiêm trung tâm hoạt động của người dân trong thôn nằm ở phía bắc hồ, cùng với chợ mua bán nông sản phẩm mới xây tạo nên trung tâm làng xã mới. Thủ pháp bố cục truyền thống được kế thừa ở một mức độ nhất định ở nơi đây.

#### **3. Chức năng sân phơi**

Ngoài các vị trí xung quanh ao hồ, sân phơi cũng là quảng trường theo một nghĩa nào đó, các làng xã ở địa phương đều có sân phơi rộng hẹp khác nhau. Thôn Lý Điểm có ba sân phơi, hai cái trong đó có diện tích trên 10.000m<sup>2</sup>.

Sự tồn tại của sân phơi có liên quan với đặc điểm nông nghiệp của địa phương, chức năng ban đầu của sân phơi là phơi khô nông sản phẩm thu hoạch (lúa, mỳ tiểu mạch...). Nhưng hiện nay chức năng này dần dần mất đi, nguyên nhân chính là nông nghiệp không còn là kế mưu sinh chủ yếu của nông dân dải Giang Tô - Triết Giang nữa. Do vậy, chức năng nguyên thủy của sân phơi bị suy thoái, thay thế vào đó là chức năng thương nghiệp và giao thông.

Diện tích sân phơi lớn nhất của thôn Lý Điểm là 17.000m<sup>2</sup>, phía Tây giáp với đường cái. Hiện nay, một chợ mua bán nông sản phẩm mới được xây dựng ở phía Tây sân phơi. Các hoạt động mua bán và văn hóa trong thôn diễn ra ở sân phơi, chủ yếu đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của trong thôn. Mặt khác, ô tô cũng đã là phương tiện giao thông phổ biến ở nông thôn. Nhà ở và đường sá trước đây không thể thích ứng với sự thay đổi của phương tiện giao thông, sân phơi tự nhiên trở thành nơi đỗ ô tô lớn nhỏ trong thôn. Quá trình thay đổi này khiến cho sân phơi gần giống với quảng trường đô thị với ý nghĩa thực sự.

#### **4. Cơ cấu đường sá trong làng xã**

Cơ cấu đường sá trong làng xã có quan hệ trực tiếp với quy mô của nó, quy mô càng lớn thì cơ cấu càng phức tạp. Căn cứ vào tình hình tổ chức mạng lưới đường sá, ta có thể chia cơ cấu đường sá thành ba loại hình lớn: a. Hình thức một con đường xuyên suốt toàn bộ làng, thích hợp với những làng xã có quy mô tương đối nhỏ; b. Đường hình chữ thập là khung cơ bản của toàn bộ làng xã; c. Hình thức bố cục dạng lưới, thích hợp với những làng xã có quy mô tương đối lớn.

Khung cơ bản của đường sá thôn Lý Điểm có bố cục dạng lưới. Tổ chức mạng lưới đường sá nơi đây không có dạng bàn cờ, ngay ngắn như đường phố đô thị, mà đường sá tự do uốn khúc theo địa hình, giữa các con đường với nhau không giữ được mối quan hệ song song hoặc vuông góc, thường tạo thành các góc tùy

ý, thể hiện tính tùy tiện, từ đó tạo nên cảnh quan đường xá phong phú.

Tính tùy tiện trong bố cục đường xá làng xã được sinh ra do tính tự phát trong quá trình hình thành nên nó. Tuy với một ý nghĩa nhất định, vẫn tồn tại dấu tích của sự rối loạn, nhưng chính điều này thể hiện rõ không khí nông thôn khác với đô thị.

## II. Nguy cơ mất đi nét đặc sắc khu vực trong xây dựng làng xã

### 1. Cơ cấu làng xã bị phá vỡ, nét đặc sắc khu vực mất đi

Theo sau sự xuất hiện của các phương tiện truyền thông, ảnh hưởng của đời sống đô thị và khoa học kỹ thuật đối với nông thôn ngày càng mạnh, phương thức sinh hoạt của người dân nông thôn ngày càng đua theo mô thức đô thị. Mặt khác, ảnh hưởng của văn hóa ngoại lai cũng dần dần làm thay đổi quan niệm thẩm mỹ của mọi người. Rất tự nhiên, sự đua đòi và thay đổi tư tưởng của họ được phản ánh rõ ở ngôi nhà của họ.

#### a. Hình thái cư trú truyền thống bị thay đổi

- Cơ cấu cư trú tập trung theo dòng họ bị phá vỡ. Do ảnh hưởng của kinh tế thị trường và phương tiện truyền thông hiện đại, một bộ phận nông dân giàu lên nhanh chóng, họ vào thành phố mua nhà và định cư, thực sự sống cuộc sống thành thị. Nhà cửa ruộng vườn ở quê bị bỏ hoang, hậu quả trực tiếp là xuất hiện các “thôn rỗng”. Khi điều tra mấy làng xã, chúng tôi thấy nhiều nhà giữa thôn không có người ở, có nguy cơ sụp đổ do không sửa chữa trong thời gian dài. Đồng thời với việc người địa phương bỏ quê ra thành phố, một số người địa phương khác lại đến cư trú ở địa phương. Tình hình này rõ nét ở các thôn xóm gần cạnh khu công nghiệp, công nhân thời vụ nơi khác thường thuê nhà tạm trú trong khu vực lân cận. Tình trạng này khiến cho truyền thống cư trú tập trung theo dòng họ bị mai một.

- Đơn vị cư trú bị thay đổi. Dù là nhà xây dựng kiểu tứ hợp viện phương Bắc hay là nhà

xây dựng bằng đất của người Khách Gia phương Nam phải có sân. Hình thức sân vườn là đơn vị cư trú khép kín kiểu hướng nội. Cũng như việc cư trú tập trung theo dòng họ, nó là kết quả của xã hội phong kiến Trung quốc tồn tại mấy nghìn năm trong đó nông nghiệp chiếm địa vị chủ đạo. Nhưng do mức sống được nâng cao, phương thức sinh hoạt và tập quán truyền thống thay đổi, hình thái cư trú và mô hình xây dựng nhà ở cũ không thể đáp ứng nhu cầu của mọi người về lượng và chất. Do vậy, xuất hiện nhà gác tầng tầng lớp lớp, ranh giới mỗi hộ rất rõ ràng, kiểu dáng nhà ở tây hóa, sân vườn cổ xưa bị đơn giản hóa. Tất nhiên, nhà ở kiểu mới có ưu điểm của nó: cải thiện điều kiện cư trú của mọi người, đổi mới bộ mặt làng xã, nhưng cũng vì thế nét đặc sắc khu vực truyền thống khó được duy trì.

- Trung tâm làng xã bị thay đổi vị trí. Vai trò trung tâm của nhà từ đường thôn Lý Điểm đã bị thay thế bởi tòa nhà Ủy ban thôn và chợ mua bán nông sản phẩm kế đó. Về hình thức, hai trung tâm này có một điểm tương đồng, tức là có một cái hồ diện tích tương đương nhau. Điều này có lợi cho việc hình thành cảnh quan đẹp và cảm thụ thị giác của trung tâm. Lấy nhà từ đường làm trung tâm đáp ứng nhu cầu phong tục truyền thống như lễ tổ, hội họp dòng tộc... của mọi người; lấy chợ mua bán nông sản phẩm và tòa nhà Ủy ban thôn làm trung tâm đáp ứng nhu cầu trao đổi hàng hóa và sinh hoạt chính trị của mọi người trong thời đại mới. Thay đổi trung tâm làng xã phản ánh rõ một điều: quan niệm dòng tộc trong mọi người đang dần phai nhạt.

#### b. Nguy cơ đe dọa đối với ao hồ

Tuy hiện nay ao hồ vẫn là nguồn nước sinh hoạt chủ yếu của cư dân nông thôn, nhưng công tác cải thiện môi trường nhất định sẽ khiến cho đưa hệ thống cung cấp nước sạch và xả nước thải làng xã vào hệ thống đô thị, chẳng bao lâu nữa chức năng của ao hồ sẽ bị suy thoái. Hiện nay, nhiều làng xã đã có điểm thu

gom rác thải, nhưng cư dân trong thôn vẫn vô ý thức vứt rác gần ao hồ, gây ô nhiễm nguồn nước. Khi chức năng sử dụng của ao hồ bị mất đi, sự ô nhiễm này sẽ nghiêm trọng thêm. Hơn nữa, do quỹ đất xây dựng trong thôn ngày càng hạn hẹp nên tình trạng lấp ao hồ để lấy đất xây dựng đôi khi xuất hiện. Có thể nói, ao hồ nông thôn đang đứng trước sự uy hiếp đe dọa tương đối lớn.

### *c. Cơ cấu và kích thước đường sá*

- Cơ cấu đường sá thay đổi. Trong xã hội nông nghiệp, làng xã là một đơn vị tự cung tự cấp, sự giao lưu với bên ngoài rất ít do không có nhu cầu, làng xã hoàn toàn phát triển trong trạng thái tự phát, đường xá hình thành tự phát, phát triển và lan tỏa theo sự xây dựng nhà cửa.

Theo sau những phát triển kinh tế xã hội từ khi xây dựng nước Trung Hoa mới và mở cửa cải cách tới nay, trao đổi hàng hóa ngày càng phổ biến hơn. Cũng như thành thị, giao thông đối ngoại của làng xã trở thành động lực quan trọng để làng xã phát triển. Dưới ảnh hưởng của kinh tế thị trường, hình thức bên ngoài của làng xã hình thành nên mạng lưới đường xá với chức năng chủ yếu là giao thông đối ngoại, các con đường chính đã đáp ứng được nhu cầu đi lại của ô tô, đường xá rộng rãi, thường cách thôn xóm một khoảng cách nhất định. Như có một từ trường, nó thu hút nhà ở của cư dân trong thôn tập trung quanh nó.

- Kích thước đường sá thay đổi. Trong các làng xã truyền thống, đường không rộng quá 3m, đoạn hẹp chỉ cho phép một người qua. Nhà ở kết cấu gỗ hoặc kết cấu tre gỗ một hoặc hai tầng, đều có hiên, tường ngoài thường là tường đặc không có cửa sổ, khiến cho không gian ngõ chật hẹp như cái hang. Mọi người qua cổng làng tới không gian đường làng, cuối cùng vào nhà, có thể nói là đã qua một trình tự hoàn chỉnh: trình tự từ một không gian rộng lớn thoáng đãng đi dần vào không gian nhỏ hẹp dần, đồng thời tính chất công cộng cũng giảm bớt dần, tính riêng tư tăng dần. Mỗi liên hệ về

thay đổi không gian cấu thành nên hệ thống không gian phức hợp nhiều tầng hoàn chỉnh công trình xây dựng truyền thống Trung Quốc.

Nhà ở mới xây dựng ở nông thôn thường cao tới ba bốn tầng, tường bao bên ngoài. Đường sá thường rộng trên 6 m, chiều rộng đường sá không phân loại rộng hẹp rõ ràng. Giới hạn không gian cứng hơn không gian truyền thống, thiếu tính bao bọc, kích thước lớn. Không có ngõ xóm và vườn tược nhỏ, tính công cộng và tính riêng tư chuyển tiếp đột ngột, thể nghiệm trật tự không gian không rõ ràng.

### **2. Làng xã được quy hoạch theo mô thức quy hoạch tiểu khu cư trú đô thị**

Quy hoạch làng xã chủ yếu giải quyết vấn đề cư trú cho nông dân, cũng giống như chức năng của quy hoạch tiểu khu cư trú đô thị. Nhưng làng xã không phải là quy hoạch tiểu khu đô thị, nó tồn tại nhiều đặc điểm khác với tiểu khu cư trú, rõ ràng nó không thể rập khuôn mô thức quy hoạch xây dựng tiểu khu cư trú đô thị.

Hiện nay, quy hoạch làng xã đang được triển khai mạnh mẽ ở nhiều địa phương: nhà ở san sát ngay ngắn thống nhất, khoảng cách trước sau được xác định theo yêu cầu đủ ánh sáng mặt trời, khu trung tâm làng xã được quy hoạch thành nơi hoạt động văn thể mỹ và hành chính, hình thức nhà ở rập khuôn theo kiểu biệt thự hoặc nhà ở độc lập ở đô thị... Hình thức quy hoạch này tuy đã cải thiện hữu hiệu điều kiện cư trú của nông thôn, nhưng cũng khiến nét đặc sắc khu vực của làng xã bị mai một và biến mất.

### **III. Bảo vệ nét đặc sắc khu vực trong quy hoạch làng xã**

#### **1. Tầm quan trọng của việc bảo vệ nét đặc sắc khu vực nông thôn**

Cũng như đô thị, làng xã nông thôn đang đứng trước vấn đề mất đi bản sắc khu vực, nhưng vấn đề này không được coi trọng đặc biệt. Xét dưới góc độ giá trị văn vật, so với các thành phố (thị trấn, nông thôn) nổi tiếng văn hóa do Nhà nước xếp hạng, quả thực giá trị tập trung bảo vệ của làng xã thông thường không

lớn. Nhưng xét về một làng xã đơn lẻ, bảo vệ nét đặc sắc khu vực của làng xã là tôn trọng giá trị lịch sử của nó, cần phải bảo vệ hình thái vật chất truyền tải thân thái đất nước con người, truyền lại cho các thế hệ sau, lưu giữ giá trị văn hóa lịch sử cho người đời sau là nhiệm vụ và sứ mạng của người làm công tác quy hoạch.

## **2. Bối cảnh bảo vệ nét đặc sắc khu vực của làng xã**

*a. Nhận thức lại quan niệm “nhất thể hóa thành thị và nông thôn”*

Nhất thể hóa thành thị và nông thôn có nghĩa là đồng thời quan tâm thành thị và nông thôn ở mặt điều kiện công trình cơ bản như đường sá, điện, nước, mạng lưới thông tin..., chứ không phải là xây dựng nông thôn hoàn toàn rập khuôn theo mô thức thành thị. Dù là xuất phát từ góc độ thẩm mỹ hay từ góc độ phát triển bền vững, giữ gìn tính đa dạng và bản sắc khu vực là nguyên tắc mà chúng ta luôn luôn phải kiên trì. Có thể nói, quy hoạch hiện nay đã đưa nguy cơ rập khuôn diện mạo đô thị tới từng làng xã.

*b. Bảo vệ nét đặc sắc khu vực nông thôn dưới quan điểm phát triển*

Rõ ràng, biện pháp khoanh một phạm vi khu vực nông thôn nào đó, bắt họ phải giữ nguyên trạng không phải là biện pháp xây dựng nông thôn mới. Bảo vệ nét đặc sắc khu vực nông thôn không có nghĩa là yêu cầu họ không được thay đổi. Phát triển là lẽ tất nhiên, những thay đổi do phát triển đem lại cũng là tất nhiên. Điều then chốt là hướng sự phát triển theo hướng hợp lý, khiến cho diện mạo vẫn được giữ gìn, truyền thống vẫn được kế tục.

## **2. Cần phải quy hoạch nông thôn như thế nào để bảo vệ nét đặc sắc khu vực nông thôn**

*a. Triệt để tôn trọng ý kiến của nông dân địa phương, để cho nông dân tham gia vào quy hoạch*

Trước hết, mỗi làng xã đều có bản sắc khu vực và quá trình diễn biến phát triển lịch sử của

minh, cư dân trong thôn hiểu rõ về chúng hơn những người làm công tác quy hoạch nông thôn. Bởi vậy, muốn phát triển và khai thác nét đặc sắc khu vực làng xã, chúng ta nhất định phải liên hệ với người dân trong thôn. Thứ hai, công việc của những người làm công tác quy hoạch phải xây dựng nông thôn thành nơi phù hợp với sản xuất và sinh hoạt của nông dân. Muốn đạt được mục tiêu này, phải đi sâu vào thực tế, tìm hiểu nhu cầu của nông dân.

*b. Tìm tòi mô thức quy hoạch phù hợp với khu vực nông thôn, bảo vệ nét đặc sắc khu vực*

- Bảo vệ hình thái cư trú truyền thống. Dưới mục tiêu bảo vệ nét đặc sắc khu vực, quy hoạch áp dụng hai biện pháp hướng dẫn và quản lý. Theo sau sự phát triển của thời đại, tất nhiên sẽ có những thay đổi nhất định, chúng ta khó quản lý được chúng; ngược lại, cũng có một số thay đổi nào đó có thể được lợi dụng, quy phạm và tăng cường quản lý.

Ở mặt cư trú tập trung theo dòng họ và thay đổi trung tâm làng xã, áp dụng biện pháp hướng dẫn, tức là tạo điều kiện cố giữ không cho bản sắc khu vực bị mất đi. Ví dụ, tạo điều kiện cư trú thuận lợi cho cư dân trong thôn, hoàn thiện các công trình cơ bản xung quanh, khiến cho ngày càng nhiều người muốn ở lại nơi quê nhà. Tuy trung tâm làng xã bị thay đổi, nhưng bố cục trung tâm làng xã mới vẫn phải có mối liên hệ kế thừa với trung tâm làng xã truyền thống, đó là sự tiếp nối bản sắc khu vực truyền thống.

Sự kế thừa hình thức kiến trúc truyền thống cần phải xuất phát từ các đơn vị kiến trúc, sử dụng các vật liệu sẵn có của địa phương, thiết kế một thể hệ nhà ở nông thôn mới vừa đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và sản xuất của cư dân trong thôn, vừa mang phong cách địa phương, cung cấp cho công tác xây dựng nhà ở nông thôn.

- Bảo vệ các ao hồ và sân phơi. Nét đặc sắc khu vực truyền thống làng xã ở Triết Giang bao gồm cư dân, ao hồ, sân phơi... Do ao hồ bị ô nhiễm bởi rác thải và nước thải, nhiệm vụ cấp

bách là xử lý và làm sạch nước ao hồ. Sau khi chức năng nguyên thủy của ao và sân phơi dần dần bị mất đi, biện pháp tốt nhất để chúng hồi sinh là thay thế bằng một chức năng mới. Bảo vệ ao hồ cần phải xuất phát từ chức năng cảnh quan và nghỉ ngơi, tạo ra môi trường sinh hoạt và sản xuất tốt đẹp cho cư dân trong thôn, đây là điều đang thiếu nghiêm trọng của nông thôn hiện nay.

- Bảo vệ cơ cấu và kích thước đường sá làng xã. Đường sá nông thôn được hình thành tự phát, uốn lượn tùy theo địa hình. Tuy ô tô đã ngày càng trở thành phương tiện giao thông phổ biến của người dân, nhưng đó không thể là lý do để quy hoạch đường sá nông thôn thành mạng lưới vuông vắn như bàn cờ được. Đường xá uốn lượn tự nhiên chỉ cần được xử lý thỏa đáng thì có thể phát huy tác dụng cần thiết trong điều kiện mới. Ngoài ra, có thể phân loại đường sá, chia ra thành đường dành cho xe cộ và đường dành cho người đi bộ, từ đó có thể bảo vệ được cơ cấu đường sá.

Trong hình thức cư trú truyền thống, các công trình xây dựng không vượt quá 1 – 2 tầng. Thêm vào đó là sự tồn tại của sân vườn, tuy mật độ xây dựng rất cao, đường sá nhỏ và dài. Nói chung, khoảng cách giữa hai công trình nhà ở vẫn có thể đáp ứng nhu cầu đầy đủ ánh sáng mặt trời. Thời kỳ đầu, cư dân nông thôn còn xây dựng lại nhà ở mới trên nền đất cũ, nhưng thường cao 3 -4 tầng, bỏ bớt sân vườn. Điều

này dẫn tới hai hậu quả: Một là phải mở rộng đường xá để đáp ứng nhu cầu về ánh sáng mặt trời, từ đó phá vỡ kích thước đường xá vốn có; hai là đường sá không mở rộng, nhưng không đáp ứng nhu cầu về ánh sáng mặt trời, điều kiện cư trú bị giảm sút. Cho nên, quy hoạch cho rằng kích thước đường sá nông thôn đòi hỏi phải hạn chế độ cao đơn vị kiến trúc.

#### IV. Lời kết

Đẩy mạnh xây dựng nông thôn mới và nhất thể hóa thành thị với nông thôn đã thể hiện rõ sự coi trọng cao độ của Nhà nước đối với vấn đề “tam nông”. Áp dụng quy hoạch thành thị thị trấn và mô thức quy hoạch tiểu khu cư trú tuy phần nào đáp ứng được nhu cầu chức năng, làm đẹp bộ mặt làng xã, nhưng mặt khác lại trực tiếp làm mất đi nét đặc sắc khu vực của làng xã. Xây dựng nông thôn mới và nhất thể hóa thành thị với nông thôn không phải là để cải tạo nông thôn thành bộ mặt đô thị, mà là nâng cao mức sinh hoạt và điều kiện cư trú cho người dân trong thôn, cải thiện môi trường nông thôn dưới tiền đề gìn giữ tính đa dạng và nét đặc sắc khu vực của làng xã. Đây là một đề tài cần được tiếp tục đi sâu tìm tòi nghiên cứu.

**Dương Hồng Phương -Trương Cao Nguyên**

*Tạp chí “Xây dựng thành thị và nông thôn*

*TQ” số 4 năm 2011*

**ND: Hoàng Thế Vinh**

## Hội nghị doanh nghiệp ngành Xây dựng năm 2011

Chiều ngày 17/12/2011 tại Hà Nội, Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị Doanh nghiệp ngành Xây dựng 2011, đồng thời công bố Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 và quán triệt Chỉ thị số 2196/CT-TTg ngày 06/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản.

Tham dự Hội nghị có đồng chí Trịnh Đình Dũng - Ủy viên Trung ương Đảng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các đồng chí Thứ trưởng: Cao Lại Quang, Nguyễn Trần Nam, Nguyễn Thanh Nghị, Trần Văn Sơn; Chủ tịch Công đoàn Xây dựng Việt Nam Nguyễn Văn Bình; đại diện các Bộ, ban, ngành Trung ương và Hà Nội; các Hội, Hiệp hội nghề nghiệp ngành Xây dựng; lãnh đạo các Tập đoàn, Tổng Công ty trực thuộc Bộ Xây dựng. Trên 200 đơn vị doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản cùng đông đảo phóng viên báo chí đã đến dự Hội nghị.

Phát biểu khai mạc Hội nghị, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng đã đề cập những thành tựu cũng như những khó khăn, hạn chế của ngành Xây dựng thời gian vừa qua, và phương hướng nhiệm vụ của Ngành trong thời gian tới. Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng nhấn mạnh: “Trong thành tựu phát triển kinh tế xã hội của đất nước có đóng góp quan trọng của ngành Xây dựng, được thể hiện thông qua nhiều mặt hoạt động khác nhau, đặc biệt là công tác xây dựng thể chế, pháp luật; phát triển đô thị; phát triển nhà ở và thị trường bất động sản; quản lý đầu tư xây dựng; công tác phát triển doanh nghiệp...” “...Trong giai đoạn 2011-2015, mục tiêu tăng trưởng của các doanh nghiệp ngành Xây dựng phấn đấu đạt 12-15%/năm, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 22m<sup>2</sup>, phấn đấu xây dựng tối thiểu 10 triệu



*Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng phát biểu tại Hội nghị*



*Toàn cảnh Hội nghị*

m<sup>2</sup> nhà ở xã hội; tỷ lệ đô thị hoá cả nước đạt 38% với 870 đô thị; 90% dân số tại các đô thị loại III trở lên được cung cấp nước máy sinh hoạt, tỷ lệ thất thoát nước sinh hoạt giảm còn 25%; 40-50% nước thải sinh hoạt và 100% nước thải công nghiệp và bệnh viện được thu gom và xử lý; thu gom và xử lý 85% chất thải rắn sinh hoạt tại khu vực đô thị...”

Tại Hội nghị này, các doanh nghiệp xây dựng, kinh doanh bất động sản cũng có nhiều tham luận về những khó khăn, vướng mắc do cơ chế, chính sách trong hoạt động xây dựng; Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng và các đồng chí lãnh đạo của Bộ Xây dựng cũng đã giải đáp trực tiếp nhiều câu hỏi của các đại biểu và các phóng viên tham dự Hội nghị.

**Minh Tuấn**

## **Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng tiếp Thứ trưởng Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật Bản**

Chiều ngày 22/12/2011, Thứ trưởng Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật Bản Matsubarra Hitoshi cùng đoàn các doanh nghiệp Nhật Bản đã đến thăm và làm việc với Bộ Xây dựng. Đồng chí Trịnh Đình Dũng, Ủy viên Trung ương Đảng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng và lãnh đạo các Cục, Vụ chức năng của Bộ Xây dựng đã thân mật tiếp đoàn.

Thay mặt đoàn công tác, Thứ trưởng Matsubarra Hitoshi cảm ơn Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng đã dành thời gian tiếp đoàn và gửi thư của ngài Bộ trưởng MLIT tới Bộ trưởng Bộ Xây dựng Việt Nam.

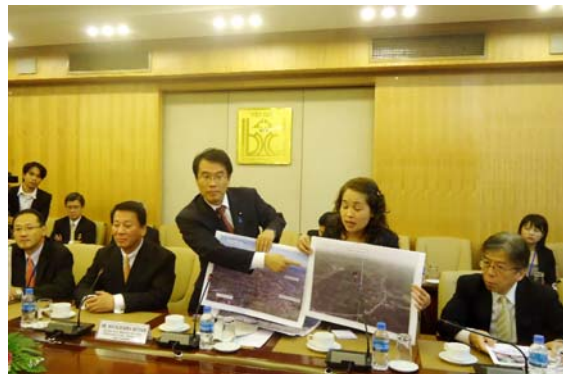
Phát biểu tại buổi làm việc, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng bày tỏ vui mừng và hoan nghênh đoàn công tác Nhật Bản đã đến thăm Bộ Xây dựng, đồng thời gửi lời cảm ơn đến ngài Bộ trưởng MLIT. Bộ trưởng thăm hỏi việc khắc phục hậu quả của trận động đất tháng 3 vừa qua của nhân dân Nhật Bản nói chung và ngành Xây dựng Nhật Bản nói riêng.

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng cho biết, trong thời gian qua, các cơ quan của Nhật Bản như JICA, MLIT đã hỗ trợ cho Việt Nam nói chung và Bộ Xây dựng nói riêng trong việc nâng cao chất lượng quản lý, hạ tầng ngành Xây dựng. Bộ trưởng mong muốn, trên cơ sở hợp tác chặt chẽ, mật thiết giữa hai Bộ, với vị trí của MLIT cũng như vai trò cá nhân của Bộ trưởng MLIT, MLIT sẽ tiếp tục có sự hỗ trợ Bộ Xây dựng về lĩnh vực đào tạo, nâng cao năng lực quản lý của cán bộ công chức, quản lý hạ tầng, xây dựng chính sách trong quá trình phát triển; tiếp tục hỗ trợ vốn ODA cho Việt Nam đặc biệt lĩnh vực mà Bộ Xây dựng đang quản lý.

Phát biểu tại buổi làm việc, Thứ trưởng Matsubarra Hitoshi cho biết, đoàn công tác của Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông và Du lịch cùng các doanh nghiệp Nhật Bản đến Việt Nam



*Toàn cảnh buổi Hội đàm giữa hai bên*



*Thứ trưởng Matsubarra Hitoshi giới thiệu với Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng về quy hoạch các đô thị vệ tinh của thủ đô Tokyo (Nhật Bản)*

và Bộ Xây dựng lần này mang theo ý tưởng về dự án đầu tư xây dựng một hoặc hai thành phố vệ tinh ở khu vực ngoại vi thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Dự án này sẽ được đầu tư trên cơ sở vốn đóng góp của các doanh nghiệp hàng đầu của Nhật Bản, sử dụng công nghệ Nhật Bản, tạo lập ra các đô thị sinh thái quy mô lớn, tiết kiệm năng lượng, đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, có sự kết nối với đô thị trung tâm bằng hệ thống đường bộ, đường sắt và tàu điện ngầm. Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật Bản và các doanh nghiệp Nhật Bản đã thành lập một Ủy ban để nghiên cứu và triển khai dự án. Thứ trưởng Matsubarra Hitoshi mong muốn có sự

ủng hộ của Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng và Bộ Xây dựng đối với ý tưởng đầu tư nói trên thông qua việc hai bên sớm triển khai ký kết Biên bản ghi nhớ về nghiên cứu thực hiện dự án vào đầu năm 2012.

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng cảm ơn Thứ trưởng Matsubara Hitoshi và đoàn công tác của Nhật Bản đến thăm Bộ Xây dựng Việt Nam, bày tỏ sự quan tâm và đánh giá cao ý tưởng cũng như những cam kết và quyết tâm của MLIT và các doanh nghiệp Nhật Bản về việc đầu tư xây dựng đô thị vệ tinh hiện đại, sinh thái tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng bày tỏ sự đồng tình với đề xuất của phía Nhật Bản về việc ký kết Biên bản ghi nhớ hợp tác giữa hai Bộ. Bộ trưởng cho rằng, nhân tố phát triển bền vững đô thị Việt Nam hiện nay rất được quan tâm đó là việc khắc phục quá trình tập trung hoá đô thị, áp lực lên các công trình đô thị hạ tầng yếu

kém; khắc phục sự kết nối giữa các đô thị, trong đó có cảnh quan đô thị. Việc xây dựng đô thị vệ tinh rất cần thiết. Tuy nhiên, đô thị phải đủ sức hấp dẫn, đáp ứng đủ nhu cầu sống của người dân ở nơi đó. Để dự án đi vào hiện thực hoá, cần có sự bàn bạc kỹ lưỡng giữa Bộ MLIT Nhật Bản và Bộ Xây dựng Việt Nam, có sự tham gia của các Bộ, ngành liên quan cùng thành lập một uỷ ban thực hiện dự án nhằm đưa ra nhiều sự lựa chọn, tiêu chí, quy mô..., phù hợp với Việt Nam và Nhật Bản.

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng giao cho Cục Phát triển đô thị Bộ Xây dựng làm đầu mối, triển khai các cuộc tiếp xúc hai bên, phối hợp nghiên cứu cụ thể vị trí, quy mô của dự án trên cơ sở phù hợp với các quy hoạch chung xây dựng của Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt.

**Minh Tuấn**

## **Hội nghị tổng kết công tác Đảng năm 2011 của Đảng bộ Bộ Xây dựng**

Sáng ngày 29/12/2011, Đảng bộ Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị tổng kết công tác Đảng năm 2011. Đồng chí Cao Lại Quang - Bí thư Đảng ủy, Thứ trưởng Bộ Xây dựng chủ trì Hội nghị.

Tham dự Hội nghị còn có đồng chí Lại Xuân Lâm - Ủy viên Thường vụ, Trưởng ban Tuyên giáo Đảng ủy Khối Cơ quan Trung ương; các đồng chí Bí thư, cấp ủy các Đảng bộ, Chi bộ các cơ quan, đơn vị trực thuộc Bộ Xây dựng. Thay mặt Ban Chấp hành Đảng ủy Bộ Xây dựng, đồng chí Nguyễn Hồng Khải, Phó Bí thư Đảng ủy Bộ Xây dựng đã đọc Báo cáo tổng kết công tác Đảng năm 2011 và phương hướng, nhiệm vụ công tác năm 2012.

Theo Báo cáo, năm 2011 là một năm có nhiều khó khăn đối với ngành Xây dựng. Những khó khăn chung của nền kinh tế như lạm phát, giá cả nguyên vật liệu tăng cao, thị trường



*Bí thư Đảng ủy - Thứ trưởng Cao Lại Quang  
phát biểu tại Hội nghị*

chứng khoán suy giảm mạnh, thị trường bất động sản trầm lắng, chính sách thắt chặt tín dụng, giảm đầu tư công của Chính phủ, nhiều dự án bị đình hoãn, giãn tiến độ... đã ảnh hưởng không nhỏ đến đời sống, việc làm của cán bộ, công nhân viên trong ngành Xây dựng.

Dưới sự chỉ đạo quyết liệt và kịp thời của





Toàn cảnh Hội nghị

Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã khẩn trương ban hành các chương trình, kế hoạch hành động cụ thể và triển khai các giải pháp đồng bộ, tập trung tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quản lý đầu tư xây dựng; cắt giảm đầu tư công, tiết kiệm chi tiêu; rà soát kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển, thực hiện các giải pháp thúc đẩy, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của các đơn vị thuộc Bộ; tiếp tục đẩy mạnh cải cách, đơn giản hóa các thủ tục hành chính. Đảng ủy Bộ Xây dựng đã lãnh đạo cán bộ, đảng viên, công chức, viên chức và người lao động nêu cao tinh thần trách nhiệm, tham gia tích cực vào hoàn thành nhiệm vụ chính trị, nhiệm vụ chuyên môn và nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của các cơ quan đơn vị, trong các công việc: xây dựng thể chế chính sách, quản lý nhà nước trên các lĩnh vực thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Xây dựng; hoạt động của các đơn vị sự nghiệp; sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp thuộc Bộ. Trong năm 2011, các cơ quan khối quản lý nhà nước thuộc Bộ đã hoàn thành xây dựng nhiều văn bản quy phạm pháp luật trình cấp thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền; xây dựng, hoàn chỉnh trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ: Chiến lược Phát triển nhà ở đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Đề án Chương trình khung phát triển đô thị quốc gia; Nghị định về Quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; sửa đổi, bổ sung Nghị định số 117/2007/NĐ-CP về



Bí thư chi bộ, Vụ trưởng Vụ Pháp chế Chu Văn Chung phát biểu về công tác xây dựng pháp luật tại Hội nghị

sản xuất, cung cấp nước sạch; Quy hoạch Phát triển công nghiệp xi măng giai đoạn 2011-2020 và định hướng đến năm 2030; Quy hoạch tổng thể hệ thống xử lý chất thải rắn y tế nguy hại đến 2025; trình Thủ tướng Chính phủ ban hành 07 Quyết định, 02 Chỉ thị liên quan đến các lĩnh vực của ngành Xây dựng; ban hành 14 Thông tư theo thẩm quyền; Các đơn vị khối doanh nghiệp (tổ hợp tư vấn) vẫn duy trì được sản xuất và đạt được mục tiêu kế hoạch đề ra; các đơn vị sự nghiệp làm tốt chức năng, nhiệm vụ của mình, việc làm và thu nhập của cán bộ, công nhân viên được bảo đảm.

Đảng ủy Bộ Xây dựng cũng thường xuyên và chủ động làm tốt công tác giáo dục chính trị, tư tưởng, định hướng chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước đối với cán bộ, đảng viên trong Đảng bộ. Trong năm 2011, Đảng ủy đã tổ chức 05 lớp quán triệt Nghị quyết Đại hội XI của Đảng cho 1295 cán bộ, đảng viên trong Đảng bộ và cử cán bộ lãnh đạo chủ chốt tham gia 02 lớp do Đảng ủy Khối tổ chức; tổ chức 01 lớp học bồi dưỡng nhận thức về Đảng cho 263 quần chúng cảm tình Đảng, 01 lớp bồi dưỡng lý luận chính trị cho 96 đảng viên mới; Xây dựng chương trình hành động thực hiện Nghị quyết Đại hội XI của Đảng bộ, chỉ đạo các cấp ủy xây dựng chương trình hành động và triển khai thực hiện phù hợp với đặc điểm, nhiệm vụ chính trị của cơ quan, đơn vị; xây dựng kế hoạch thực

hiện Chỉ thị số 03-CT/TW ngày 14/5/2011 của Bộ Chính trị, Kế hoạch số 03-KH/TW ngày 01/7/2011 của Ban Bí thư và Kế hoạch số 24-KH/ĐUK ngày 05/10/2011 của Đảng ủy Khối về tiếp tục đẩy mạnh việc học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh; chỉ đạo các cấp ủy đảng thường xuyên quán triệt trong cán bộ, đảng viên thực hiện tốt Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ và chương trình hành động của Bộ Xây dựng.

Trong năm 2011, Đảng bộ Bộ Xây dựng đã kết nạp 121 đảng viên mới, công nhận chính thức cho 116 đảng viên, làm thủ tục tiếp nhận 40 đảng viên, chuyển sinh hoạt cho 61 đảng viên, phát thẻ đảng cho 76 đảng viên và tặng Huy hiệu 30 năm tuổi đảng cho 11 đồng chí đảng viên, tham gia với Ban cán sự đảng và lãnh đạo Bộ Xây dựng bổ nhiệm, bổ nhiệm lại 18 cán bộ lãnh đạo cấp cục, vụ, viện.

Trong công tác kiểm tra, giám sát và thi hành kỷ luật đảng, Đảng ủy Bộ Xây dựng đã lãnh đạo các cấp ủy trực thuộc xây dựng và triển khai công tác kiểm tra, giám sát việc chấp hành Điều lệ Đảng, nghị quyết, chỉ thị, quy định, quy chế của cấp ủy cấp trên; việc thực hiện nguyên tắc tập trung dân chủ, chấp hành chế độ sinh hoạt đảng, công tác thực hành tiết kiệm, chống tham nhũng, lãng phí.

Năm 2011, Đảng ủy Bộ Xây dựng đã tiến hành kiểm tra tại 14 đảng bộ (kiểm tra sổ nghị quyết của 155 chi bộ, kiểm tra 993 hồ sơ đảng viên) việc chấp hành Điều lệ Đảng, nghị quyết, chỉ thị, quy định, quy chế của cấp ủy cấp trên; việc tiếp nhận, quản lý hồ sơ đảng viên; kiểm tra sổ nghị quyết 18 chi bộ trực thuộc. Qua kiểm tra đã kịp thời chấn chỉnh các thiếu sót trong khi chép sổ nghị quyết, bổ sung hồ sơ đảng viên hàng năm.

Đảng ủy Bộ Xây dựng đã lãnh đạo Công đoàn và Đoàn Thanh niên cơ quan Bộ tổ chức các hoạt động phong trào có tác dụng động viên, thúc đẩy cán bộ, công nhân viên chức phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ của cơ quan,



*Bí thư Đảng ủy Đảng bộ Công ty tư vấn CONINCO Nguyễn Văn Công phát biểu tại Hội nghị*

đơn vị. Các hoạt động của Công đoàn, Đoàn Thanh niên cơ quan Bộ trong năm 2011 đã thực sự có tác động tích cực vào việc góp phần hoàn thành thắng lợi nhiệm vụ của cơ quan, đơn vị.

Bên cạnh những thành tích đạt được, trong Báo cáo của Đảng ủy Bộ Xây dựng cũng đề cập một số thiếu sót, khuyết điểm cần khắc phục trong năm 2012, đó là công tác xây dựng Đảng tại một số đơn vị chưa được quan tâm đúng mức, thủ tục kết nạp Đảng, xét công nhận chính thức cho đảng viên dự bị còn có đơn vị thực hiện chưa tốt, nhiều cấp ủy còn lúng túng trong việc làm thủ tục kết nạp Đảng và công nhận đảng viên chính thức, việc quản lý hồ sơ đảng viên tại một số Đảng bộ chưa tốt...

Tại Hội nghị tổng kết công tác Đảng năm 2011 của Đảng bộ Bộ Xây dựng, nhiều ý kiến phát biểu của đại diện các cơ quan, đơn vị thuộc khối quản lý nhà nước, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp, các ban quản lý dự án, Công đoàn, Đoàn Thanh niên đã đề cập tình hình hoạt động của các cơ quan, đơn vị; những nỗ lực vượt qua khó khăn để hoàn thành nhiệm vụ chính trị, chuyên môn; vấn đề tạo việc làm và bảo đảm đời sống cho cán bộ, công nhân viên chức, người lao động; kiến nghị với Đảng ủy về một số vấn đề cần giải quyết để tháo gỡ vướng mắc...

Phát biểu kết luận Hội nghị, Bí thư Đảng ủy, Thứ trưởng Thường trực Bộ Xây dựng Cao Lại Quang đã biểu dương những cố gắng của các cấp ủy đảng trong việc lãnh đạo các cơ quan,



*Bí thư Đoàn TNCS HCM Đỗ Thị Phong Lan báo cáo về công tác Đoàn và phong trào thanh niên Cơ quan Bộ Xây dựng tại Hội nghị*

đơn vị hoàn thành các mục tiêu chính, nhiệm vụ chuyên môn, đảm bảo đời sống, việc làm cho cán bộ, công nhân viên chức, người lao động trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế trong năm 2011.

Theo Thứ trưởng Cao Lại Quang, năm 2012 sẽ là năm còn nhiều khó khăn, thách thức. Tình hình kinh tế thế giới có nhiều nguy cơ gây bất ổn cho nền kinh tế nước ta. Chính phủ cũng quyết định năm 2012 vẫn tiếp tục thực hiện chính sách kiềm chế lạm phát, đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát đầu tư công, chính sách tiền tệ thắt chặt ... Như vậy, tình hình còn rất khó khăn đối với ngành Xây dựng. Trong

năm 2012, lãnh đạo các cấp ủy đảng cần quán triệt và triển khai các nhiệm vụ, chương trình hành động thực hiện các nghị quyết của Đảng, của Chính phủ về phát triển kinh tế xã hội 2012, tập trung tái cơ cấu đầu tư công, tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước. Trong công tác quản lý ngành, cần đẩy mạnh công tác lập quy hoạch chi tiết, hoàn thành quy hoạch nông thôn; tập trung cho công tác xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật theo kế hoạch; về hạ tầng, tập trung thực hiện quyết liệt các chương trình lớn về xử lý rác thải, nước thải, chống thất thoát, thất thu nước; triển khai thực hiện chiến lược nhà ở đã được phê duyệt; tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp; ổn định và phát triển thị trường bất động sản; cải cách cơ chế quản lý đầu tư xây dựng cơ bản.

Trong công tác Đảng, năm 2012, lãnh đạo các cấp ủy đảng cần chú trọng công tác nâng cao năng lực tổ chức, cơ sở Đảng; tiếp tục đẩy mạnh thực hiện cuộc vận động làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh; làm tốt công tác phát triển Đảng và chỉ đạo hoạt động của Công đoàn, Đoàn Thanh niên./.

**Minh Tuấn**

## **Công ty Cổ phần COMA 18 kỷ niệm 45 năm ngày thành lập và đón nhận Huân chương Lao động hạng Nhất**

Ngày 13/12/2011 tại Hà Nội, Công ty Cổ phần COMA 18 đã long trọng tổ chức Lễ kỷ niệm 45 năm ngày thành lập và đón nhận Huân chương Lao động hạng Nhất. Đồng chí Trịnh Đình Dũng - Ủy viên Trung ương Đảng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã đến dự và phát biểu chào mừng.

Dự Lễ kỷ niệm có Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam, ông Nguyễn Doãn Hành - Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch Hội đồng thành viên TCty Cơ khí xây dựng, đại diện lãnh đạo các Bộ ngành trung ương, Tập đoàn Công nghiệp xây dựng, các Cục, Vụ, thuộc Bộ Xây dựng, các sở



*Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng gắn Huân chương Lao động hạng Nhất lên lá cờ truyền thống của Công ty CP COMA 18*

ngành ở các địa phương, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, lãnh đạo các phòng ban, các đơn vị trực thuộc và đại diện của trên 300 cán bộ, công nhân viên và lao động (CBCNV-LĐ) của COMA 18, đại diện cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý, công nhân viên và lao động của COMA 18 qua các thời kỳ.

Ông Lê Huy Lân - Bí thư Đảng uỷ, Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc COMA 18 đã trình bày báo cáo tóm lược quá trình hình thành, phát triển và những thành tích đã đạt được trong 45 năm qua, các bài học kinh nghiệm góp phần định hướng cho sự phát triển của COMA 18 trong tương lai.

Từ một đội sửa chữa máy bơm phục vụ sản xuất nông nghiệp được thành lập năm 1966 của tỉnh Hà Tây, sau nhiều lần được tổ chức lại và đổi tên năm 1994 Cty Cơ khí điện Hà Tây được thành lập với lĩnh vực hoạt động chính là sản xuất cơ khí và xây lắp điện. Đầu năm 2003 Cty được UBND tỉnh Hà Tây chuyển giao sang Bộ Xây dựng và đổi tên thành Cty Cơ khí Xây lắp điện và phát triển hạ tầng (COMA 18) là doanh nghiệp thành viên hạch toán độc lập trực thuộc T Cty Cơ khí xây dựng. Năm 2010 Cty được đổi tên thành Cty Cổ phần COMA 18 với mục tiêu hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực, trong đó chủ đạo là đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Trải qua 45 năm xây dựng và phát triển, với những biến động bất lợi của kinh tế thị trường, với nhiều khó khăn và thách thức COMA 18 đã trải qua tìm được hướng đi đúng đắn vì sự tồn tại và phát triển, đã vượt qua khó khăn, thử thách của thị trường, đứng vững và khẳng định mình, để lại những dấu ấn tốt đẹp trong ngành Xây dựng.

Năm 2006 Cty được cổ phần hoá với số vốn điều lệ 13,5 tỷ đồng. Từ khi cổ phần hoá hoạt động sản xuất kinh doanh liên tục có lãi, tỷ lệ tăng trưởng tài sản bình quân qua các năm đạt 20% - 30%, đến nay số vốn điều lệ của Công ty đã là 134,4 tỷ đồng.

Với định hướng chiến lược đúng đắn, sự điều



*Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng trao Huân chương Lao động Hạng Ba cho ông Lê Huy Lân*

hành sáng suốt của lãnh đạo Cty, sự đồng lòng đoàn kết của tập thể CBCNV-LĐ trong những năm qua COMA 18 đã ghi dấu ấn ở nhiều công trình trên khắp mọi miền đất nước. Từ những hạng mục, công trình trong lĩnh vực cơ khí truyền thống như đường dây 500 KV, Trung tâm Hội nghị quốc gia, Nhà máy gang thép Thái Nguyên, các nhà máy thủy điện, nhà máy xi măng,... đến các công trình xây lắp như khu công nghiệp làng nghề Minh Khai, nhà ở cho cán bộ chiến sỹ Cục cảnh sát phòng chống ma tuý C17 tại khu đô thị Mỗ Lao, nhà phụ trợ tại Cụm công nghiệp Thanh Oai,...đều đảm bảo chất lượng, tiến độ theo yêu cầu của chủ đầu tư; những năm gần đây Công ty đã có những bước phát triển vững chắc trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản và đạt được nhiều thành công như những công trình lớn đã và đang được đầu tư xây dựng tại khu chung cư và

nhà liền kề La Khê (Hà Đông - Hà Nội), Cụm công nghiệp Thanh Oai, toà nhà cao cấp Westa tại khu đô thị Mỗ Lao,...

Công tác đền ơn đáp nghĩa, hoạt động xã hội từ thiện luôn được COMA 18 quan tâm. Trong những năm qua, Cty đã quyên góp và ủng hộ bằng tiền và vật chất cho đồng bào các vùng bị bão lũ, quỹ vì người nghèo, quỹ hỗ trợ trẻ em bị nhiễm chất động da cam,...

Qua 45 năm xây dựng và phát triển lực lượng cán bộ quản lý và khoa học kỹ thuật cũng như lao động của Cty đã có những tăng trưởng đáng kể phù hợp với nhu cầu SXKD qua các thời kỳ. Đến nay tổng số lao động đang làm việc tại đơn vị là gần 300 người, trong đó số lao động có trình độ đại học và cao đẳng, trình độ trung cấp và công nhân kỹ thuật đều đạt tỷ lệ cao. Việc quan tâm, chú trọng phát triển nguồn lực con người được coi là một trong những nhân tố góp phần vào thành công của Cty.

Xác định chất lượng sản phẩm là yếu tố quan trọng trong đánh giá trình độ quản lý và hiệu quả của SXKD của mỗi doanh nghiệp, lãnh đạo Cty đã kiên quyết chỉ đạo thi công các công trình bảo đảm đúng tiến độ, đạt chất lượng cao. Cty đã triển khai xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008 được Trung tâm Chứng nhận phù hợp tiêu chuẩn Quacert thường xuyên giám sát, đánh giá định kỳ việc duy trì và áp dụng hệ thống quản lý chất lượng tại Cty. Đây là thước đo đánh giá về chất lượng sản phẩm và khẳng định thương hiệu của COMA 18 trên thương trường.

Năm 2010 Cty xây dựng bản Quy chế văn hoá doanh nghiệp, tổ chức phổ biến rộng rãi đến toàn thể CBCNV-LĐ, đưa vào áp dụng với mục đích xây dựng nét văn hoá doanh nghiệp COMA 18 mang dấu ấn riêng.

Qua 45 năm xây dựng và phát triển, Ban lãnh đạo Cty đã đúc rút được những bài học kinh nghiệm để góp phần định hướng cho sự phát triển của Cty trong tương lai. Đó là bài học về sự đoàn kết nội bộ, phát huy sức mạnh tập thể từ cán bộ quản lý đến người lao động; phát

huy tinh thần sáng tạo, dám nghĩ dám làm để vượt qua khó khăn thử thách, phát huy dân chủ, tạo sự đồng thuận trong nội bộ Cty; trong điều hành phải kiên quyết, mạnh dạn, dám đấu tranh phê bình và tự phê bình, làm trong sạch đội ngũ cán bộ, đảng viên, nhân viên và người lao động; luôn củng cố và xây dựng lực lượng lao động có ý thức và trình độ để hoàn thành công việc ngày càng đòi hỏi yêu cầu cao,...

Với các thành tích đạt được trong xây dựng và phát triển Cty đã được Đảng và Nhà nước trao tặng Huân chương Lao động hạng Ba, hạng Hai và năm nay nhân kỷ niệm 45 năm ngày thành lập, với những thành tích xuất sắc trong sự nghiệp xây dựng và bảo vệ tổ quốc COMA 18 được Đảng và Nhà nước tặng thưởng Huân chương Lao động hạng Nhất.

Tại Lễ kỷ niệm, thừa uỷ quyền của Chủ tịch Nước, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng đã trao tặng Huân chương Lao động hạng Nhất cho COMA 18.

Phát biểu tại Lễ kỷ niệm, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng biểu dương và nhiệt liệt chúc mừng những thành tích mà tập thể CBCNV-LĐ của COMA 18 đã đạt được trong những năm qua.

Trước những yêu cầu của sự phát triển của đất nước và của ngành xây dựng, Bộ trưởng đề nghị COMA 18 trong những năm tới tập trung xây dựng và thực hiện mục tiêu dài hạn hướng tới thực hiện mục tiêu phát triển theo hướng đa ngành đa lĩnh vực nhưng vẫn phải chú ý phát triển các sản phẩm chủ lực, phát huy sức cạnh tranh của các sản phẩm truyền thống đặc biệt là các sản phẩm cơ khí xây dựng; chú trọng đổi mới công nghệ sản xuất, đầu tư chiều sâu nhằm nâng cao năng suất lao động và chất lượng sản phẩm, đặc biệt là sản phẩm cơ khí xây lắp; tiếp tục lấy đầu tư và kinh doanh BĐS làm lĩnh vực mũi nhọn để hỗ trợ phát triển các sản phẩm truyền thống đồng thời quan tâm xây dựng nhà ở xã hội coi đây là nhiệm vụ chính trị trong hoạt động SXKD; xây dựng, đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ quản lý SXKD, nâng cao năng lực quản trị của đội ngũ cán bộ quản lý và

tay nghề công nhân có chất lượng cao; quan tâm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của CBCNV-LĐ coi đây là nhân tố phát triển doanh nghiệp một cách bền vững.

Việc COMA 18 được tặng thưởng Huân chương Lao động hạng Nhất là niềm vinh dự và

tự hào, là sự cổ vũ và động viên to lớn đối với CBCNV-LĐ COMA 18 trên con đường phấn đấu giữ vững danh hiệu là doanh nghiệp hàng đầu của ngành cơ khí xây dựng Việt Nam.

Huyền Phước

## **Kiểm soát rủi ro trong dự án BOT xây dựng nhà máy xử lý nước thải đô thị**

Cùng với sự phát triển không ngừng của nền kinh tế, tiềm lực nền kinh tế quốc dân cũng được nâng cao, con người ngày càng quan tâm và coi trọng hơn tới chất lượng môi trường. Hiện nay, nước thải đang là một trong vấn đề môi trường cấp bách đối với các đô thị của Trung Quốc, và cách giải quyết hiệu quả nhất chính là phải phát triển hệ thống xử lý nước thải đô thị. Do nguồn lực về tài chính có hạn của Chính phủ không thể đáp ứng được nhu cầu về vốn đầu tư rất lớn cho việc xử lý nước thải đô thị, vì thế, áp dụng mô hình BOT (Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao) có thể giúp giải quyết tốt vấn đề thiếu vốn xây dựng. Tuy nhiên, cần tìm hiểu một cách đầy đủ về những rủi ro tồn tại trong dự án BOT để có thể kiểm soát rủi ro hiệu quả, phòng ngừa rủi ro, phát huy được hiệu quả của mô hình BOT trong các dự án xây dựng.

### **I. Những rủi ro trong dự án BOT**

#### **1. Rủi ro trong quá trình mời thầu**

Các dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải đô thị bắt buộc phải được các cơ quan hữu quan của Nhà nước phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo đánh giá tác động môi trường. Trong dự án BOT, nguyên nhân chủ yếu dẫn đến rủi ro trong quá trình mời thầu là do sự cạnh tranh không lành mạnh trên thị trường đã dẫn đến việc lợi dụng phương thức mời thầu không phù hợp với trình tự hợp pháp, khiến cho các doanh nghiệp phù hợp tiêu chuẩn nhất không trúng thầu. Tình trạng này dễ phát sinh nhất là trong việc mời thầu dự án BOT tại các nhà máy xử lý nước thải đô thị vừa và nhỏ, do không tiến hành đánh giá chính xác

năng lực của doanh nghiệp trúng thầu với giá thấp sẽ để lại hiểm họa khôn lường trong công tác xây dựng sau này, xuất hiện sự ăn bớt nguyên vật liệu, hạ thấp chất lượng và cuối cùng ảnh hưởng tới toàn bộ chất lượng công trình xử lý nước thải.

#### **2. Rủi ro trong đàm phán dự án**

Hiện nay, trong các nhà máy xử lý nước thải đô thị được xây dựng và đưa vào sử dụng ở Trung Quốc, việc vận hành và quản lý các nhà máy này lại không hoàn toàn căn cứ theo cơ chế giám sát và ràng buộc tương ứng được định ra trong quy luật thị trường, đây cũng là một trong những vấn đề cốt lõi mà bên đầu tư trong khi đàm phán dự án nhất thiết phải phối hợp với các cơ quan liên quan của Chính phủ để tiến hành nghiên cứu thảo luận. So sánh với việc đàm phán trong các dự án công trình nhà máy nước, nhà máy điện, đường cao tốc ... thì bên đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải đô thị thường không trực tiếp nắm quyền thu phí, điều này khách quan đã nâng cao rủi ro trong đầu tư. Đồng thời, trong khi xây dựng và vận hành kinh doanh, các nhà máy xử lý nước thải đô thị phải chịu ảnh hưởng của các chính sách nhà nước, của môi trường kinh tế và các yếu tố tự nhiên khác, những điều này đều có khả năng tạo ra sự vận hành không thể bình thường của các nhà máy xử lý nước thải. Đối mặt với các vấn đề nêu trên, trong đàm phán dự án BOT xây dựng nhà máy xử lý nước thải đô thị, nhà đầu tư và các cơ quan liên quan của chính quyền đều phải coi trọng sự ràng buộc và quy phạm của các vấn đề cụ thể, đồng thời trong

hợp đồng cần thuyết minh rõ ràng đối với các nội dung và điều khoản, nếu không sẽ để lại những hiểm họa tương đối lớn, cuối cùng dẫn đến dự án BOT không thể triển khai và thực thi một cách thuận lợi.

### **3. *Rủi ro về quy hoạch và tài chính dự án***

Rủi ro về quy hoạch dự án chủ yếu quyết định bởi việc quy mô của nhà máy xử lý nước thải có đồng nhất với quy mô vận hành kinh doanh thực tế hay không. Nếu năng lực của nhà máy nước thải lớn hơn công suất vận hành thực tế thì sẽ làm giảm hiệu quả đầu tư, đồng thời làm tăng chi phí xử lý, tạo ra gánh nặng về tài chính cho chính quyền. Tài chính dự án là yếu tố quan trọng liên quan đến sự thành bại của dự án, trong khi xây dựng công trình xử lý nước thải, rủi ro về tài chính sẽ khiến cho dự án BOT sau khi tiến hành ký hợp đồng, vì những khó khăn về tài chính mà không thể tiến hành thi công, dẫn đến công tác xây dựng nhà máy xử lý nước thải không thể hoàn thành thuận lợi.

### **4. *Rủi ro trong quá trình xây dựng***

Ở Trung Quốc, trong quá trình xây dựng dự án BOT tại các nhà máy xử lý nước thải thường sử dụng hai mô hình EPC (tổng thầu) và DB (vừa thiết kế, vừa thi công), bên nhà thầu thi công là bên chịu rủi ro lớn nhất, những rủi ro chủ yếu trong quá trình này bao gồm: rủi ro chi phí vượt mức, rủi ro hoàn công và chất lượng, rủi ro tín dụng và rủi ro bất khả kháng... Rủi ro chi phí vượt mức chủ yếu bao gồm hai bộ phận chi phí vượt mức và chi phí tài chính vượt mức, loại rủi ro này là rủi ro thường gặp nhất trong xây dựng. Các yếu tố gây nên chi phí vượt mức do quản lý xây dựng không tốt, biến động về giá cả nguyên vật liệu sử dụng trong xây dựng, biến động về lãi suất cho vay... Rủi ro xây dựng của các nhà máy nước thải đô thị liên quan đến sự làm việc bình thường của hạng mục công trình và sự vận hành kinh doanh sau này, nếu trong đó xuất hiện các vấn đề nghiêm trọng như tiến độ, rủi ro, an toàn hoặc chi phí..., thì có khả năng gây ra sự gia tăng chi phí xây dựng.

### **5. *Rủi ro về chất lượng nước***

Rủi ro về chất lượng nước là chỉ vấn đề chất lượng nước đầu vào vượt tiêu chuẩn. Do sự xả thải vượt mức của rất nhiều nước thải không đạt chuẩn khiến cho chất lượng nước đầu vào tại các nhà máy xử lý nước thải vượt tiêu chuẩn, dẫn tới sự tăng lên trong chi phí xử lý nước thải, công nghệ xử lý nước thải được thiết kế ban đầu bị phá hoại.

### **6. *Rủi ro thay đổi tiêu chuẩn môi trường***

Rủi ro thay đổi tiêu chuẩn môi trường chỉ sự thay đổi tiêu chuẩn môi trường sinh ra rủi ro. Cùng với sự phát triển nhanh chóng của nền kinh tế, Nhà nước không ngừng tiến hành điều chỉnh tiêu chuẩn xả thải hiện có, đồng thời không ngừng đưa ra những tiêu chuẩn xử lý xả thải mới và những yêu cầu cao hơn đối với các chỉ tiêu xả thải của các nhà máy xử lý nước thải, làm cho chi phí xử lý nước thải tăng lên.

### **7. *Rủi ro hoàn thiện mạng lưới đường ống đồng bộ***

Do dự án BOT xử lý nước thải tiến hành thị trường hóa tại khâu nhà máy, cho nên, sau khi nhà máy xây dựng xong và đi vào vận hành kinh doanh, mức độ đồng bộ của mạng lưới đường ống có vai trò rất quan trọng. Nếu như mạng lưới đường ống nước thải không đồng bộ, sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến mức độ lớn nhỏ của lượng nước vào nhà máy xử lý nước thải.

## **II. *Kiểm soát rủi ro của dự án BOT***

### **1. *Kiểm soát rủi ro bất khả kháng***

Phương pháp chủ yếu để ứng phó với rủi ro bất khả kháng là quy rủi ro thành tiền, thông qua đóng phí bảo hiểm để chuyển rủi ro sang cho bên thứ 3. Rất nhiều tổ chức tín dụng xuất khẩu của Trung Quốc đều đóng phí bảo hiểm, chịu trách nhiệm đảm bảo một phần hoặc toàn bộ rủi ro bất khả kháng. Phạm vi cụ thể chịu trách nhiệm đảm bảo về các rủi ro về chính trị bao gồm tịch thu, chiến tranh và bạo loạn, cơ cấu đảm bảo nhiều bên đầu tư của Ngân hàng thế giới cung cấp bảo hiểm về chiến tranh, quần chúng bạo loạn và tịch thu, chi phí cho

những bảo hiểm này nhất thiết phải là một bộ phận của dự án BOT, từ đó tiến hành kiểm soát những rủi ro bất khả kháng tồn tại trong dự án BOT. Ngoài ra, trong một loạt các hợp đồng và văn kiện pháp luật đã ký kết về dự án BOT xây dựng nhà máy xử lý nước thải đô thị, nhất định phải tiến hành ràng buộc một cách nghiêm khắc đối với các vấn đề liên quan với các rủi ro bất khả kháng, đồng thời bảo đảm khi xuất hiện vấn đề rủi ro liên quan, các cơ quan có liên quan của Chính phủ nên áp dụng kỳ hạn kinh doanh kéo dài, điều chỉnh phí dịch vụ hoặc các biện pháp khác để hỗ trợ bên xây dựng giải quyết vấn đề, cố gắng bảo đảm tối ưu hóa lợi ích kinh tế và lợi ích xã hội của đôi bên.

### **2. Kiểm soát rủi ro đầu tư và đàm phán**

Chịu trách nhiệm gánh vác rủi ro về đầu tư và đàm phán chủ yếu là bên đầu tư và chính quyền địa phương, biện pháp chủ yếu khi tiến hành kiểm soát rủi ro đầu tư và đàm phán là Chính phủ nên xây dựng một trình tự đấu thầu công bằng, chính trực và minh bạch cao độ, tiến hành đấu thầu theo trình tự đấu thầu khoa học hợp lý một cách nghiêm chỉnh, đồng thời yêu cầu Chính phủ trong khi dự toán cần xác minh rõ tiêu chuẩn thu và phương pháp thu gom phí xử lý nước thải. Nguồn thu nhập duy nhất của doanh nghiệp đầu tư vận hành kinh doanh chính là phí xử lý nước thải, khoản chi phí này có nguồn gốc từ phí xử lý nước thải của Chính phủ thu về từ các doanh nghiệp và cư dân. Để đảm bảo bên đầu tư nhà máy xử lý nước thải thu được lợi ích về kinh tế, Chính phủ còn phải đảm bảo chi phí xử lý nước thải đã thu thay kịp thời chuyển vào tài khoản bên đầu tư, để đảm bảo sự cung ứng đầy đủ về tiền lưu động của chi phí xử lý nước thải, điều này cũng có ý nghĩa quan trọng đối với việc nâng cao hiệu suất vận hành và chất lượng của các nhà máy xử lý nước thải.

### **3. Kiểm soát rủi ro trong xây dựng**

Rủi ro trong xây dựng các hạng mục công trình chủ yếu bao gồm: rủi ro quản lý, rủi ro

kiểm soát giá thành, rủi ro về hoàn công và chất lượng hạng mục, rủi ro sự cố về an toàn, rủi ro biến động giá nguyên vật liệu, rủi ro tài chính... đều thuộc phạm trù rủi ro xây dựng. Tiến hành kiểm soát hiệu quả đối với hàng loạt các rủi ro về xây dựng đã nêu, có thể sử dụng các phương thức né tránh rủi ro, dịch chuyển rủi ro... Đồng thời, trong xây dựng các nhà máy xử lý nước thải đô thị, bên xây dựng nên yêu cầu các cơ quan liên quan của Chính phủ cố gắng phối hợp, đồng thời hoàn thiện các hạng mục cơ sở hạ tầng đồng bộ. Đối với quản lý hệ thống thu gom nước thải, bên đầu tư có thể ủy thác cơ quan của Chính quyền thành phố tiến hành quản lý thay, đồng thời căn cứ theo tình hình thực tế bỏ ra một khoản chi phí nhất định để bảo đảm lượng cung ứng nước thải thích hợp.

### **4. Kiểm soát rủi ro kỹ thuật**

Trong kiểm soát rủi ro kỹ thuật tại các nhà máy xử lý nước thải đô thị, bên xây dựng nên cố gắng lựa chọn biện pháp công nghệ và kỹ thuật khoa học, thành thực, hợp lý, đồng thời căn cứ theo các luật về bảo vệ môi trường, các quy định pháp luật và các tiêu chuẩn thoát nước... có liên quan của Nhà nước, trên cơ sở phương án kỹ thuật tối ưu hóa, tăng cường hơn nữa làm giảm giá thành đầu tư và vận hành của nhà máy xử lý nước thải. Tiến hành phân tích từ góc độ quản lý chuyên nghiệp, việc kiểm soát rủi ro kỹ thuật của các nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt thành phố chủ yếu là sự kiểm soát rủi ro chất lượng nước vào, chất lượng nước ra và sự biến đổi lượng nước vào tại các nhà máy xử lý nước thải, các biện pháp kiểm soát rủi ro đối với chất lượng nước vào và chất lượng nước ra chủ yếu có mấy loại sau đây: 1) Lựa chọn công nghệ xử lý nước thải hợp lý để đảm bảo chỉ tiêu chất lượng nước vào thay đổi trong phạm vi giá trị tiêu chuẩn thiết kế nhất định; 2) chính quyền nên cung cấp sự hỗ trợ nhất định về kinh tế cho các công ty phụ trách dự án; 3) Nâng cao tiêu chuẩn chất lượng môi trường nước, còn chi phí sản sinh chia vào các chi phí phục vụ xử lý



nước thải, thích hợp nâng cao phí phục vụ xử lý nước thải.

#### **5. Kiểm soát rủi ro kinh tế**

Nhân tố gây ra những rủi ro về kinh tế rất nhiều, việc kiểm soát các rủi ro kinh tế dưới mô hình BOT tại các nhà máy xử lý nước thải thành phố chủ yếu thể hiện trong sự biến đổi về giá cả phục vụ xử lý nước thải. Thông thường căn cứ theo các tiêu chuẩn cơ bản về chi phí nhân công, chi phí về điện, chi phí xử lý bùn bã và các nhân tố khác, tỷ lệ cấu thành và khoảng thời gian nhất định trong giá cả chi phí phục vụ xử lý nước thải hoặc trong thỏa thuận cho phép kinh doanh đặc biệt cần xác minh rõ công thức điều chỉnh đơn giá phí phục vụ xử lý nước thải. Rủi ro thay đổi lượng nước vào chủ yếu chỉ lượng nước vào không đủ, bộ phận rủi ro này chủ yếu do chính quyền đảm nhận gánh vác, chính quyền nhận bảo đảm đối với lượng nước thải đầu vào tối thiểu.

### **III. Kết luận**

Mô hình BOT là một mô hình đầu tư tài chính, giải quyết có hiệu quả vấn đề thiếu vốn xây dựng hệ thống xử lý nước thải đô thị, nhưng đồng thời, do lĩnh vực mà BOT đề cập tới tương đối rộng, khiến cho dự án này trong quá trình vận hành thực tế tồn tại khá nhiều vấn đề rủi ro. Vì vậy, cần tiến hành đi sâu nghiên cứu những rủi ro trong quá trình vận hành mô hình BOT, trên cơ sở đó đề ra các biện pháp kiểm soát rủi ro có hiệu quả, tiến hành tránh và loại bỏ các vấn đề rủi ro trong vận hành BOT để dự án này có thể phát huy tác dụng lớn hơn nữa trong xây dựng các nhà máy xử lý nước thải đô thị.

**Hoàng Văn Tài**

*Nguồn: Tạp chí Xây dựng và Kiến trúc TQ,  
số 15/2011*

**ND: Kim Nhạn**

# HỘI NGHỊ TỔNG KẾT CÔNG TÁC ĐẢNG NĂM 2011 CỦA ĐẢNG BỘ BỘ XÂY DỰNG

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2011



Bí thư Đảng ủy - Thứ trưởng Bộ Xây dựng Cao Lại Quang chủ trì Hội nghị



Toàn cảnh Hội nghị